

**ABILEO ALTAMIR AYUB**

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE PEDERNEIRAS DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

COMARCA: PEDERNEIRAS/SP – VARA CÍVEL

PROCESSO: 0000389-55.2020.8.26.0431

ASSUNTO: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - ALIMENTOS

EXEQUENTE: LUCAS MATANO FERRAZ

EXECUTADO: PETERSON CASSEMIRO PACHECO FERRAZ

ABILEO ALTAMIR AYUB, engenheiro civil, casado, portador do RG nº 25.158.707-1 e do CPF nº 321.192.038-22, inscrito no CREA/SP sob nº 5062703044, PIS/PASEP nº 20366540984, com endereço profissional estabelecido à Rua Ada Barbanti, nº 61, Parque Esmeralda, CEP 17.128-086, Agudos/SP, telefone (14) 98227-6665, endereço eletrônico abileoayub@yahoo.com.br, onde poderão ser dirigidas as intimações, vem respeitosamente, apresentar a V. Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO PERICIAL:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E DA FRAÇÃO IDEAL DE 33,33% DE CADA IMÓVEL

DEZEMBRO / 2025



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

Página | 1



SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2.	QUADRO RESUMO.....	3
3.	OBJETIVO DA PERÍCIA.....	3
4.	OBJETO DA PERÍCIA.....	4
5.	RESSALVAS E PRESSUPOSTOS.....	4
6.	RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	6
7.	DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	6
8.	DIAGNOSTICO DE MERCADO.....	6
9.	METODOLOGIA APLICADA.....	7
10.	AValiação DOS IMÓVEIS.....	7
11.	FRAÇÃO IDEAL (33,33%) DOS BENS PENHORADOS.....	9
12.	GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO.....	10
13.	CONCLUSÃO.....	10
14.	ENCERRAMENTO.....	10

ANEXOS:

- Anexo I
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART/CREA SP;
 - Lista de presentes na diligência;
 - Quesitos;
- Anexo II
- Relatório Fotográfico – Imóveis Residenciais (Imóvel 1 e Imóvel 2)
 - Relatório Fotográfico – Acesso e localização do objeto da lide;
- Anexo III
- Cálculo da Casa – Regressão Linear;
 - Cálculo do Terreno – Regressão Linear;
 - Resultado da Avaliação da Fração Ideal de 33,33%
 - Matrículas dos imóveis;
 - Atestados de Valor Venal da Prefeitura.
 - Atestados de Valor Venal dos Imóveis Emitido pela Prefeitura

Data da vistoria 1: 01 de dezembro de 2025, no local às 09:00 h – Anexo I

Data da vistoria 2: 18 de novembro de 2025, no local às 09:45 h – Anexo I





ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. INTERESSADOS

AUTOR: LUCAS MATANO FERRAZ

RÉU: PETERSON CASSEMIRO PACHECO FERRAZ

2. QUADRO RESUMO

Quadro resumo, com os principais tópicos e resultados do Laudo, abaixo segue o quadro resumo:

Item	Descrição	Informações / Resultados
Tipo de Ação	Cumprimento provisório de sentença - alimentos	Autos nº 0000389-55.2020.8.26.0431
Finalidade da Perícia	Avaliação de imóveis urbanos para determinação do valor de mercado e da fração ideal de 33,33% pertencente ao executado.	Avaliação dos imóveis 1 e 2 e determinação do valor correspondente à fração ideal de 33,33% pertencente ao executado.
Método Adotado	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14.653-2:2011).	Comparação de imóveis com características semelhantes aos imóveis da avaliação.
Imóvel 1	Residência nº 41 – Condomínio Le Ville Residence, matrícula nº 114.957 – 1º CRI de Bauru/SP.	Área construída: 103,44 m². Grau de Fundamentação II, Grau de Precisão III e Liquidez Média
Valor de Mercado do Imóvel 1	(103,44 m² × R\$ 8.455,56/m²)	R\$ 874.643,13
Fração Ideal (33,33%) – Imóvel 1	Cálculo da fração de 33,33% do Imóvel 1	R\$ 291.518,56
Imóvel 2	Terreno urbano – Lote nº 21, Quadra E – Condomínio Spazio Verde Comendador, matrícula nº 107.768 – 1º CRI de Bauru/SP.	Área total: 360,00 m². Grau de Fundamentação II, Grau de Precisão III e Liquidez Média.
Valor de Mercado do Imóvel 2	(360,00 m² × R\$ 974,42/m²)	R\$ 350.791,20
Fração Ideal (33,33%) – Imóvel 2	Cálculo da fração de 33,33% do Imóvel 2	R\$ 116.918,71
Valor Total das Frações Ideais	Soma das frações ideais de ambos os imóveis, com arredondamento em até 1%, conforme NBR 14.653-1:2019.	R\$ 408.000,00 (quatrocentos e oito mil reais).

3. OBJETIVO DA PERÍCIA

A presente perícia tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis indicados nos autos e apurar a fração ideal de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) pertencente ao executado, considerando suas características físicas, localização, padrão construtivo, benfeitorias existentes e demais elementos que influenciam sua formação de valor, conforme determinação judicial proferida no âmbito da Ação de Execução de Pensão Alimentícia.

A avaliação decorre da penhora de bens do executado, realizada no processo nº 0000389-55.2020.8.26.0431, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pederneiras/SP, com a finalidade



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

Página | 3

**ABILEO ALTAMIR AYUB**

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

de garantir o cumprimento da obrigação alimentar e possibilitar o prosseguimento dos atos expropriatórios necessários.

Em fl. 257, o juízo determinou expressamente que o perito procedesse à avaliação da fração ideal de 33,33% de dois imóveis urbanos localizados em Bauru/SP, pertencentes ao executado, devendo ser apurado o justo valor de mercado.

Em fl. 345, o engenheiro ABILEO ALTAMIR AYUB foi nomeado perito oficial, incumbido de realizar a avaliação dos referidos imóveis e apresentar a determinação técnica do valor de mercado integral e da fração ideal penhorada.

Dessa forma, compete ao perito judicial realizar a análise técnica necessária para quantificar o valor total dos imóveis e, posteriormente, definir o valor correspondente à fração ideal de 33,33% de titularidade do executado, em estrita observância às diretrizes estabelecidas pelo juízo.

4. OBJETO DA PERÍCIA

O objeto desta perícia consiste na avaliação de dois imóveis urbanos, situados no município de Bauru/SP, ambos localizados em condomínios fechados de padrão residencial, conforme descrito e documentado nos autos:

- **Imóvel 1** – Residência nº 41 do **Condomínio Leville Residence**, localizada na cidade de Bauru/SP, registrada sob a matrícula nº 114.957 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, com área construída privativa de 103,44 m², terreno com 266,139 m² de fração ideal de terreno, conforme mandado de avaliação de fls. 256/260 dos autos.

- **Imóvel 2** – Terreno urbano, lote nº 21 da quadra E, situado na Via Torricella, quarteirão 1, no lado par no **Residencial Spazio Verde Comendador**, também na cidade de Bauru/SP, registrado sob a matrícula nº 107.768 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, com área total de 360,00 m², conforme matrícula juntada às fls. 76/78 dos autos.

Os imóveis acima relacionados compõem o escopo desta perícia e serão analisados individualmente, aplicando-se metodologia específica para determinação do valor de mercado, conforme as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliações de Bens, Imóveis Urbanos de 2011.

Por fim, após a obtenção dos valores de mercado, será determinada a fração ideal de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) de cada imóvel, atendendo integralmente à determinação judicial constante dos autos.

5. RESSALVAS E PRESSUPOSTOS

5.1. RESSALVAS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) de 2011, e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Matrícula do imóvel e Atestado de Valor Venal da Prefeitura
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada nos dias 18/11/2025 e 01/12/2025, as demais informações obtidas junto ao mercado imobiliário local;
- Pesquisas: 18/11/2025 a 01/12/2025, todos os dados obtidos são de oferta.
- Na pesquisa foi utilizado o índice IBGE de 2022 para diferenciar os bairros.





A avaliação levará em conta apenas o imóvel em si, não a operação que acontece nele.

Na presente avaliação, considerou-se que não há restrições administrativas, urbanísticas ou ambientais registradas na Prefeitura que impeçam a comercialização dos imóveis. Os imóveis encontram-se sujeitos apenas à restrição de venda decorrente do presente processo judicial, o que não interfere na determinação de seu valor de mercado.

5.2. PRESSUPOSTOS

Para o melhor entendimento da metodologia e critérios aplicados para este Laudo de Avaliação Pericial, a seguir esclarecemos algumas definições de acordo com a Norma Técnica.

Valor de Mercado: MOOYA (2009), o valor de mercado é a quantia estimada pela qual uma propriedade deve ser negociada, na data de avaliação, entre um promitente comprador e um promitente vendedor, entre partes independentes, após um tempo adequado de exposição ao mercado, em que ambas as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.

NBR 14.653-2:2011 – Método Comparativo de Dados de Mercado, é aquele que define o valor através da comparação com os preços de bens similares, onde nesta metodologia, busca-se em imóveis mais semelhantes ao que se pretende avaliar.

MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados De Mercado - Conforme a NBR 14.653-2:2011, o método consiste na identificação e análise de imóveis semelhantes ao avaliando, com valores obtidos diretamente do mercado. Baseado no princípio da substituição, os dados coletados são tratados e homogeneizados para eliminar diferenças relevantes, resultando no valor unitário e total do bem. Trata-se do método preferencial para avaliação de imóveis urbanos quando há oferta adequada de informações de mercado.

Área privativa – conforme a NBR 14.653-2:2011, corresponde à porção construída de uso exclusivo da unidade autônoma, medida pelos limites internos das paredes que a separam das demais unidades e das áreas comuns, compreendendo todos os cômodos e dependências de domínio particular do proprietário. Trata-se da área edificada privativa constante da matrícula, do projeto aprovado e do habite-se, não incluindo áreas comuns ou de uso coletivo.

Área de terreno (ou área de lote) – segundo a NBR 14.653-2:2011, é a superfície total de terra integrante da matrícula do imóvel urbano, limitada por suas divisas e expressa em metros quadrados. Nos condomínios, a área de terreno correspondente a cada unidade autônoma é obtida pela fração ideal de terreno a ela vinculada; nos imóveis isolados, corresponde à área total medida em campo ou constante do registro imobiliário.

Fração ideal – conforme a NBR 14.653-2:2011 e a Lei nº 4.591/1964, corresponde à quota-parte indivisível do terreno e das partes comuns do condomínio vinculada a cada unidade autônoma. Representa a proporção do terreno e das áreas comuns pertencentes a cada condômino, expressa em fração decimal ou percentual, utilizada para o rateio das despesas condominiais, cálculo de área equivalente de terreno e identificação da participação ideal do proprietário na totalidade do empreendimento.

Definição das Variáveis Utilizadas no Modelo - Conforme a NBR 14.653-2:2011 e as recomendações do IBAPE/SP, as variáveis do modelo devem representar as características que influenciam a formação do valor dos imóveis comparáveis. Nesta avaliação, adotaram-se variáveis diretas, em razão da boa homogeneidade construtiva e locacional da amostra.




ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Foram consideradas as seguintes variáveis: **Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022, Estado de Conservação, Suítes, Área do Terreno, Área Privativa, Topografia, Salão de Festas e Valor Unitário**, por refletirem de forma objetiva os fatores físicos, construtivos e socioeconômicos que impactam os valores de mercado.

6. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O Responsável Técnico pelo presente Laudo Pericial é o Engenheiro Civil Abileo Altamir Ayub, registrado no CREA-SP nº 5062703044 e Perito TJSP nº 128766.

O trabalho foi devidamente registrado no CREA-SP, em conformidade com a Lei nº 5.194/66 e com a Lei nº 6.496/77, que institui a ART.

Este laudo é confidencial e destinado exclusivamente aos autos do processo eletrônico correspondente, sendo vedada sua reprodução sem autorização judicial. Possui validade técnica de 6 (seis) meses, conforme boas práticas periciais.

7. DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Embora localizados em bairros distintos, um no Condomínio Leville Residence e outro no Condomínio Spazio Verde Comendador, ambos os imóveis situam-se em região urbana consolidada e apresentam condições de infraestrutura equivalentes. Seus entornos, em um raio aproximado de 500 metros, são abastecidos por rede de água e esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica, telefonia e dados, iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo e linha de ônibus. A região conta ainda com restaurantes, bares, lanchonetes, hospitais, clínicas, consultórios e instituições de ensino, não sendo identificadas agências bancárias nas proximidades imediatas.

Localização dos Imóveis da Avaliação



Coordenadas : Latitude: -22.35297082316126
Longitude: -49.08278973673746
Local: Condomínio Spazio Verde Comendador
Endereço: Via Toscana, Lote 21 Quadra E (google maps)
Endereço do Cond. Av Com. José da Silva Marta 22-55



Coordenadas : Latitude: -22.362215639472034
Longitude: -49.05821858119292
Local: Condomínio Leville Residence
Endereço: R. Regina Célia Palmeira 2-100 – Casa 41

OBS: As Fotos da localização estão no anexo II, junto com as fotos dos imóveis



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

Página | 6


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A oferta de imóveis similares na cidade de Bauru é significativa, resultante do volume de unidades disponíveis e da baixa absorção pelo mercado. O cenário atual demonstra retração da demanda, influenciada pelas elevadas taxas de juros, que reduzem a capacidade de financiamento e desaceleram o ritmo das negociações.

Os imóveis avaliados apresentam características e padrão construtivo compatíveis com as unidades selecionadas na amostra comparativa utilizada neste estudo. Considerando as condições observadas no mercado, ambos podem ser classificados como de **liquidez média**, com previsão de comercialização em prazos uma a 2 anos e possível necessidade de concessão de descontos para viabilizar as transações.

9. METODOLOGIA APLICADA

Foram elaborados cálculos com base na metodologia de inferência estatística, utilizando o programa de regressão linear múltipla SISDEA, em conformidade com a NBR 14.653-2:2011 e as recomendações do IBAPE/SP.

A análise desenvolvida permitiu determinar o valor de mercado do lote localizado no Condomínio Spazio Verde Comendador e da unidade residencial nº 41 do Condomínio Leville Residence, ambos situados em Bauru/SP.

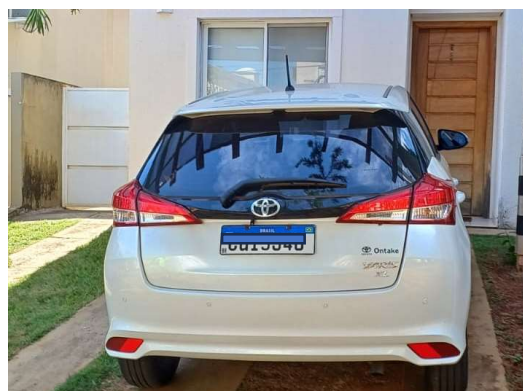
Na sequência, foi apurado o valor correspondente à fração ideal de 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) de cada um dos imóveis, conforme determinação judicial constante nos autos.

10. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Realizou-se o levantamento das amostras de mercado e suas características, aplicando-se os fatores de homogeneização necessários ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-2:2011 e as diretrizes do IBAPE/SP. O tratamento dos dados foi desenvolvido por meio de regressão linear múltipla, utilizando o SISDEA, conforme demonstrado no Memorial de Cálculo (Anexo III). Os elementos de homogeneização, fundamentados na Norma Básica do IBAPE/SP, asseguram rigor científico ao processo, garantindo que o valor obtido seja justo e representativo do comportamento real do mercado. O valor final adotado corresponde à moda saneada, dentro do intervalo de 80% de confiabilidade, refletindo adequadamente o valor de mercado do imóvel avaliando.

As avaliações da casa e do terreno foram realizadas de forma separada, conforme demonstrado a seguir:

10.1. AVALIAÇÃO DA CASA



Fotos da Fachada da Casa nº 41 Condomínio Leville



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

Página | 7



O imóvel avaliando corresponde a um **sobrado geminado de padrão médio-alto**, identificado como Residência nº 41, situado na Rua Regina Célia Palmeira nº 2-100, Condomínio Leville Residence – Vila Aviação, matrícula nº 114.957 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, implantado em terreno de 266,14 m², com 103,44 m² de área construída privativa e acesso pela Avenida Affonso José Aiello. Suas coordenadas geográficas aferidas são Latitude -22.362215639472034 e Longitude -49.05821858119292. A unidade apresenta padrão de acabamento médio-alto, com pisos cerâmicos retificados, paredes com massa corrida e pintura, forro em gesso, portas de madeira e esquadrias em alumínio, além de garagem coberta para dois veículos, encontrando-se em ótimo estado de conservação (indicador 0,32 da Tabela de Ross). Está inserida em região com Índice IBGE 2022 de 14.299,14, representando infraestrutura urbana consolidada e valorização compatível com o padrão do condomínio, que dispõe de salão de festas e portaria 24 horas. Abaixo segue a tabela de acabamentos dos cômodos.:

Descrição do Comodos e seu Acabamentos					
Cômodo	Piso	Paredes	Forro	Portas	Janelas
Sala	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Madeira pivotante	Janela de correr em alumínio
Sala de jantar	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Porta-janela de correr em alumínio	
Cozinha	Piso cerâmico retificado	Revestimento cerâmico retificado	Teto de gesso	Porta de vidro com caixilharia em alumínio	
Despensa	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Sem porta	Sem janela
Lavabo	Piso cerâmico retificado	Revestimento cerâmico retificado	Teto de gesso	Porta de madeira	Janela basculante em alumínio
Área de serviço	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura		Aberta – sem porta	Sem janela
Escada (com corrimão metálico)	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Sem porta	Sem janela
Corredor	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Sem porta	Sem janela
Banheiro social	Piso cerâmico retificado	Revestimento cerâmico retificado	Teto de gesso	Porta de madeira	Iluminação por dômus
Quarto 1	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Porta de madeira	Veneziana em alumínio
Quarto 2	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Porta de madeira	Veneziana em alumínio
Suíte	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Porta de madeira	Veneziana em alumínio
Banheiro da Suíte	Piso cerâmico retificado	Revestimento cerâmico retificado (área molhada)	Teto de gesso	Porta de madeira	Janela basculante em alumínio

Tabela de Acabamentos dos Cômodos

Com base no tratamento das amostras pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**, obteve-se o valor unitário de **R\$ 8.455,56/m²**, que aplicado à área privativa da unidade resultou no **Valor de Mercado de R\$ 874.643,13** (oitocentos e setenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e três reais e treze centavos). Os cálculos e fundamentos encontram-se detalhados no **Anexo III**.

10.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO



Fotos do lote E-21 do Condomínio Spazio Verde Comendador





O imóvel avaliando consiste no Lote nº 21 da Quadra E, situado na Via Toscana – Residencial Spazio Verde Comendador, cujo acesso oficial se dá pelo endereço Avenida Comendador José da Silva Marta nº 22-55, Vila São Francisco, Bauru/SP, registrado sob a matrícula nº 107.768 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru. Suas coordenadas geográficas aferidas são Latitude -22.35297082316126 e Longitude -49.08278973673746, assegurando sua identificação precisa no loteamento. O terreno possui 360,00 m², com 12 metros de frente e fundo por 30 metros nas laterais, apresentando formato regular e leve acive da esquerda para a direita, podendo ser considerado praticamente plano. O loteamento encontra-se estável e seguro, sem indícios de processos erosivos ou instabilidade, e dispõe de infraestrutura composta por salão de festas, quadra poliesportiva e portaria com funcionamento 24 horas. O imóvel não está inserido em área de preservação permanente ou de risco, conforme vistoria e mapeamento urbano, e situa-se em via cujo Índice IBGE 2022 é de 8.151,12, podendo ser utilizado como garantia sem restrições técnicas aparentes.

Com base na análise comparativa das amostras de mercado, foi calculado o valor unitário de **R\$ 974,42/m²**. Aplicado à área de 360,00 m², apurou-se o valor de mercado de **R\$ 350.791,20 (trezentos e cinquenta mil, setecentos e noventa e um reais e vinte centavos)**. O cálculo detalhado está no Anexo III.

11. FRAÇÃO IDEAL (33,33%) DOS BENS PENHORADOS

Em observância ao comando judicial que determinou a penhora da fração ideal de 33,33% dos bens indicados, esta perícia limita-se à determinação do valor correspondente à referida fração. (anexo III apresenta cálculos detalhados)

O valor de mercado dos imóveis avaliados totaliza **R\$ 1.225.434,33** (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos), resultando, para a fração ideal de 33,33%, no montante de **R\$ 408.437,27 (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e trinta e sete reais e vinte e sete centavos)**, conforme demonstrado no quadro-resumo a seguir.

Tabela Resumo da Avaliação.

Imóvel	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)	Fração (%)	Valor da Fração (R\$)
Condomínio LeVille Residence	103,44	8.455,56	874.643,13	33,33	291.518,56
Condomínio Spazio Verde Comendador	360,00	974,42	350.791,20	33,33	116.918,71
Valor Tota da Avaliação			1.225.434,33		408.437,27

Dessa forma, o valor total da avaliação, correspondente à fração ideal de 33,33% dos dois imóveis, é de R\$ 408.437,27 (quatrocentos e oito mil, quatrocentos e trinta e sete reais e vinte e sete centavos). Considerando o arredondamento permitido de até 1%, conforme o item 6.8.1 da NBR 14.653-1:2019, o valor de avaliação adotado, referente à fração ideal de 33,33%, é de **R\$ 408.000,00 (quatrocentos e oito mil reais)**.



**ABILEO ALTAMIR AYUB**

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

12. GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Tanto a avaliação do terreno quanto a da edificação atingiram **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2:2011.

13. CONCLUSÃO

O presente laudo pericial foi elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2019 e a ABNT NBR 14653-2:2011, tendo as avaliações dos dois imóveis atingido Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme demonstrado no Anexo III – Memorial de Cálculo. Os valores foram calculados por meio de modelos estatísticos previstos nas normas.

O valor de mercado total dos dois imóveis é de R\$ 1.225.434,33. A fração ideal de 33,33%, objeto da determinação judicial, corresponde inicialmente a R\$ 408.437,27, sendo fixada em R\$ 408.000,00 após o arredondamento permitido pelo item 6.8.1 da NBR 14653-1.

Os valores apurados refletem o comportamento real do mercado e superam os valores venais municipais, confirmando a suficiência dos bens como garantia. Nenhum dos imóveis se encontra em área de risco, APP ou sob restrições ambientais ou urbanísticas, e ambos apresentam condições estruturais e de uso adequadas, sem limitações técnicas aparentes.

Dessa forma, o laudo atende integralmente à determinação judicial, apresentando de maneira objetiva e fundamentada o valor de mercado dos imóveis e o valor calculado da fração ideal de 33,33%, fixado em **R\$ 408.000,00(quatrocentos e oito mil reais)**

14. ENCERRAMENTO

Este laudo pericial cumpre a função de fornecer subsídios técnicos ao juízo, garantindo transparência e aderência às normas vigentes.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que o objetivo proposto foi integralmente cumprido, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação deste **Laudo Pericial**, composto por **10 páginas** de corpo principal, assinadas por meio de certificação digital, e **72 páginas** de anexos.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Agudos-SP, 02 de dezembro de 2025.

Engº Abileo Altamir Ayub

CREA-SP nº 5062703044

Engenheiro Civil

Especialista em Perícia Judicial

Especialista em Avaliação de Imóveis Urbanos

Código do TJSP nº 128766



**ABILEO ALTAMIR AYUB**

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

ANEXO I

1. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART CREA SP;
2. Lista de presentes na diligência;
3. Quesitos;



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

1. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART CREA SP

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620252155162

1. Responsável Técnico

ABILEO ALTAMIR AYUB

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2606394283**

Registro: **5062703044-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça de São Paulo**

Endereço: **Rua BELMIRO PEREIRA**

Complemento: **S-367**

Cidade: **Pedernheiras**

Processo Judicial: **0000389-55.2020.8.26.0431** Data de Nomeação: **02/10/2025**

Valor: **R\$ 2.147,16**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **356**

Bairro: **JARDIM VISTA ALEGRE**

UF: **SP**

CEP: **17280-130**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida COMENDADOR JOSÉ DA SILVA MARTHA**

Complemento: **22-55 Lote 21 Quadra E**

Cidade: **Bauru**

Data de Início: **02/10/2025**

Previsão de Término: **07/02/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Proprietário: **Peterson Cassemiro Pacheco Ferraz**

Nº: **2255**

Bairro: **JARDIM ESTORIL**

UF: **SP**

CEP: **17016-080**

Código:

CPF/CNPJ: **305.683.728-67**

Endereço: **Rua REGINA CÉLIA PALMEIRA**

Complemento: **2-100 RESIDENCIA Nº 41**

Cidade: **Bauru**

Data de Início: **02/10/2025**

Previsão de Término: **07/02/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Proprietário: **Peterson Cassemiro Pacheco Ferraz**

Nº: **2100**

Bairro: **VILA AVIAÇÃO**

UF: **SP**

CEP: **17018-525**

Código:

CPF/CNPJ: **305.683.728-67**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

				Quantidade	Unidade
Laudo	de imóveis	para fins residenciais		103,44000	metro quadrado
Perícia	de imóveis	para fins residenciais		103,44000	metro quadrado
Perícia	de imóveis	para fins residenciais		360,00000	metro quadrado
Avaliação	de imóveis	para fins residenciais		360,00000	metro quadrado
Avaliação	de imóveis	para fins residenciais		103,44000	metro quadrado
Laudo	de imóveis	para fins residenciais		360,00000	metro quadrado

Execução

2

Vistoria	de imóveis	para fins residenciais		103,44000	metro quadrado
----------	------------	------------------------	--	-----------	----------------



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

Execução	Vistoria	de imóveis	para fins	360,0000	metro quadrado
2			residenciais		

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo Pericial de Avaliação imobiliária no Processo 0000389.55.2020.8.26.0431, Cumprimento Provisório de Sentença de Alimentos, para determinação do valor de mercado de dois imóveis pertencentes ao executado, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Imóvel 1: residência no Condomínio Leville Residence, com área construída de 103,44 m². Imóvel 2: terreno urbano no Residencial Spazio Verde Comendador, lote 21, quadra E, com área total de 360,00 m². A atividade tem por finalidade apurar o valor de mercado individual de cada imóvel e calcular a fração ideal de 33,33 por cento referente ao executado.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Agudos 01 de dezembro de 2025

Local

data

ABILEO ALTAMIR AYUB - CPF: 321.192.038-22

Tribunal de Justiça de São Paulo

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

 E-mail: acessarlink@faleconosco.org.br


Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 01/12/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620252155162

Versão do sistema

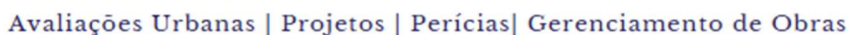
Impresso em: 01/12/2025 17:30:25


 Autenticação de ART
2620252155162


R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086


abileoayub@yahoo.com.br


(14) 98227-6665



Lista de presentes nas diligências

Vistoria 1 - Condomínio Leville Residence

Comarca: Pederneiras/SP – Vara Cível

Processo: 0000389-55.2020.8.26.0431

Tipo de Ação: Execução de Pensão Alimentícia

Exequente: Lucas Matano Ferraz

Executado: Peterson Cassemiro Pacheco Ferraz

Endereço do imóvel vistoriado:

Residência nº 41 – Condomínio LeVille Residence.

Matrícula nº 114.957 – 1º CRI de Bauru/SP.

Município de Bauru/SP.

Data e horário da vistoria: Bauru, 01 de DEZEMBRO de 2025, às 9:00 h, estavam presentes na diligência pericial realizada para vistoria do imóvel acima identificado:

R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br

(14) 98227-6665

**ABILEO ALTAMIR AYUB**

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

3. Quesitos

Quesitos Autora Id.**3.1.****Resposta:**

R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

**ABILEO ALTAMIR AYUB**

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

ANEXO II

1. Relatório Fotográfico - Imóveis Residenciais (Imóvel 1 e Imóvel 2);
2. Relatório Fotográfico – Acesso e localização do objeto da lide;



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

1 Relatório Fotográfico – Imóveis Residenciais (Imóvel 1 e Imóvel 2)

1.1 Relatório Fotográfico da Residência – Condomínio Le Ville Residence (Residência nº 41, Bauru/SP):

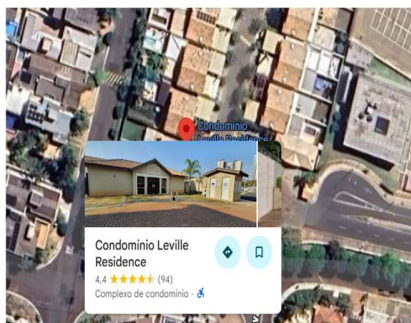


Foto 01 – Localização do imóvel.



Foto 02 – Entrada do Condomínio 18.11.2025



Foto 03 – Via de Acesso da Casa

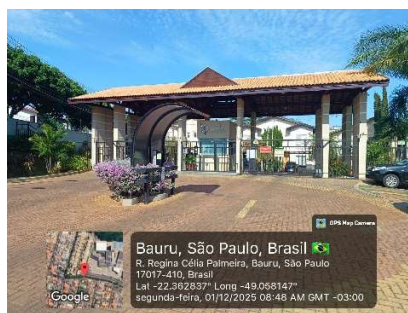


Foto 04 – Vista da Entrada do Condomínio 01.12.25



Foto 05 – Entrada do Imóvel

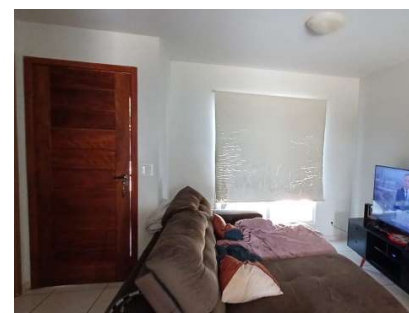


Foto 06 – Vista do Fundo para Frente

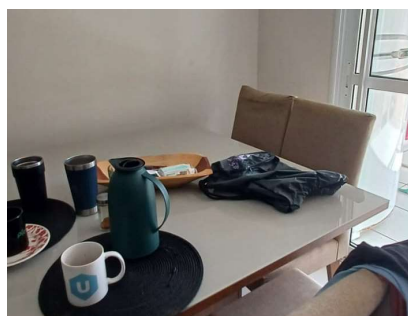


Foto 07 – Sala de jantar

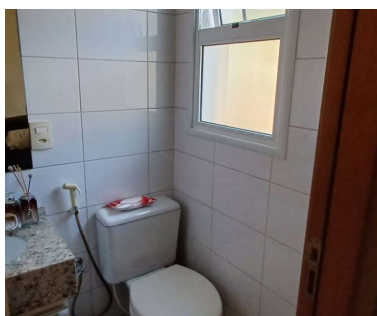


Foto 08 – Lavabo



Foto 09 – Cozinha



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras



Foto 10 – Área de Serviço



Foto 11 – Banheiro Social

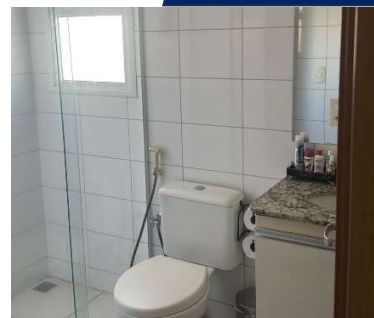


Foto 12 – Banheiro da Suíte



Foto 13 – Quarto 1

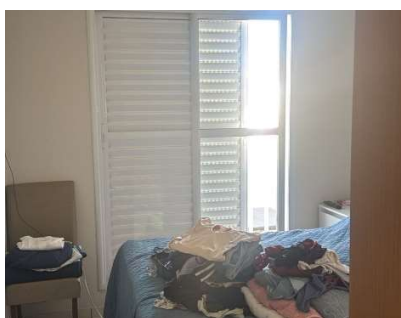


Foto 14 – Quarto 2

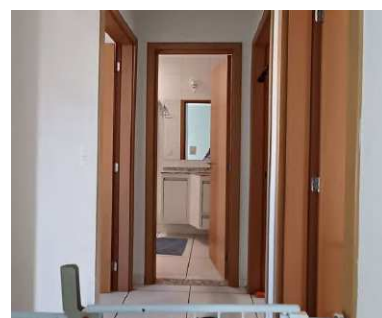


Foto 15 – Corredor



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

1.2 Relatório Fotográfico do Terreno – Condomínio Spazio Verde Comendador (Lote 21, Quadra E, Bauru/SP)

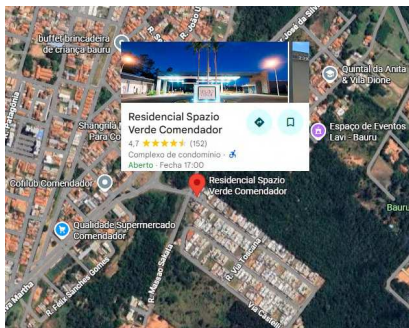


Foto 01 – Localização do imóvel.



Foto 02 – Entrada do Condomínio



Foto 03 – Fachada do imóvel



Foto 04 – Vista do Imóvel para rua



Foto 5 – Vista lateral esquerda



Foto 06 – Vista lateral direita



Foto 07 – Vista do terreno para rua



Foto 08 – Rua de acesso



Foto 09 – Área de Lazer



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

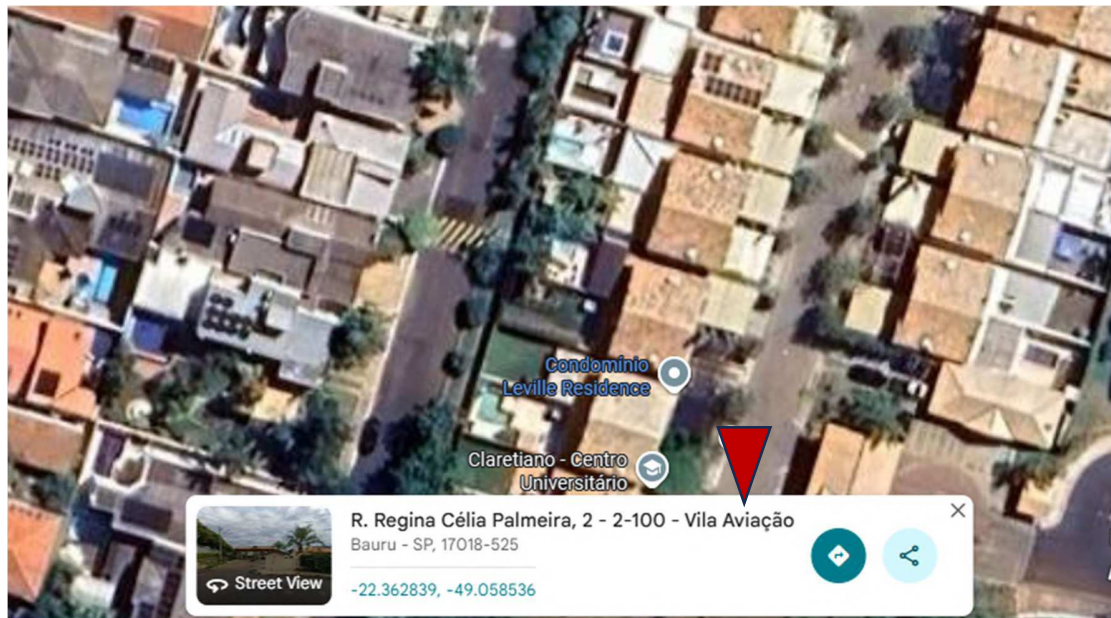


ABILEO ALTAMIR AYUB

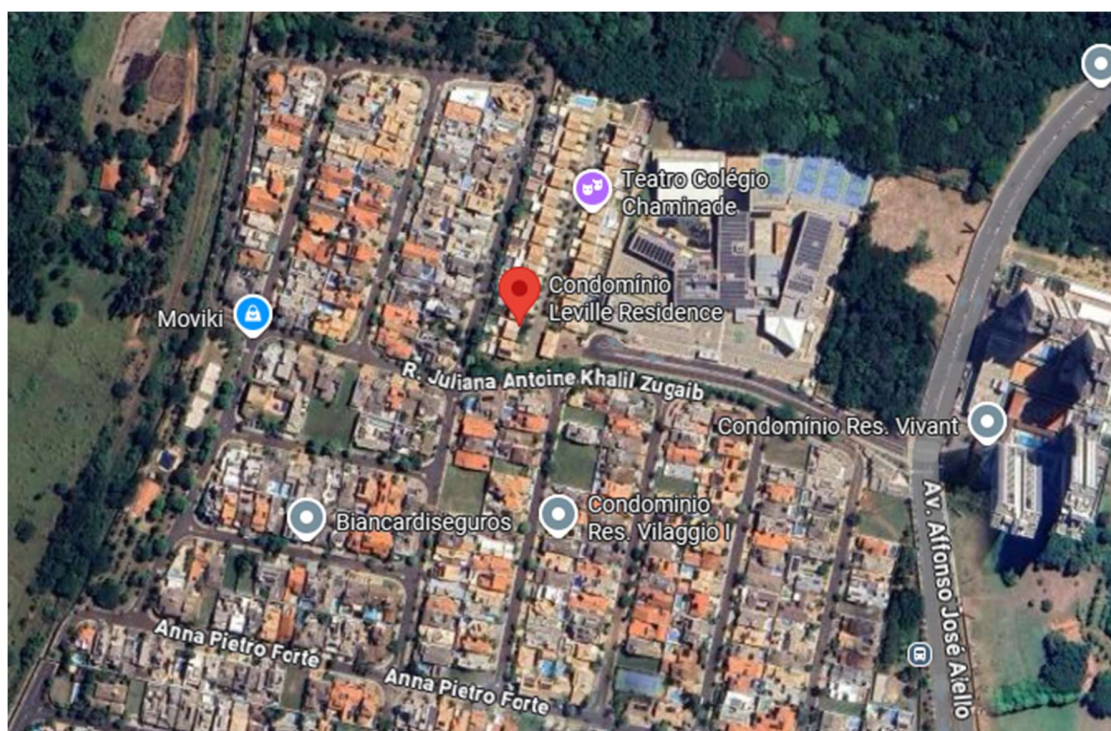
Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

2. Relatório Fotográfico – Acesso e localização do objeto da lide.

2.1 Relatório fotográfico – localização da Casa Leville:



Localização da casa no Condomínio



Entorno do Condomínio Leville



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br

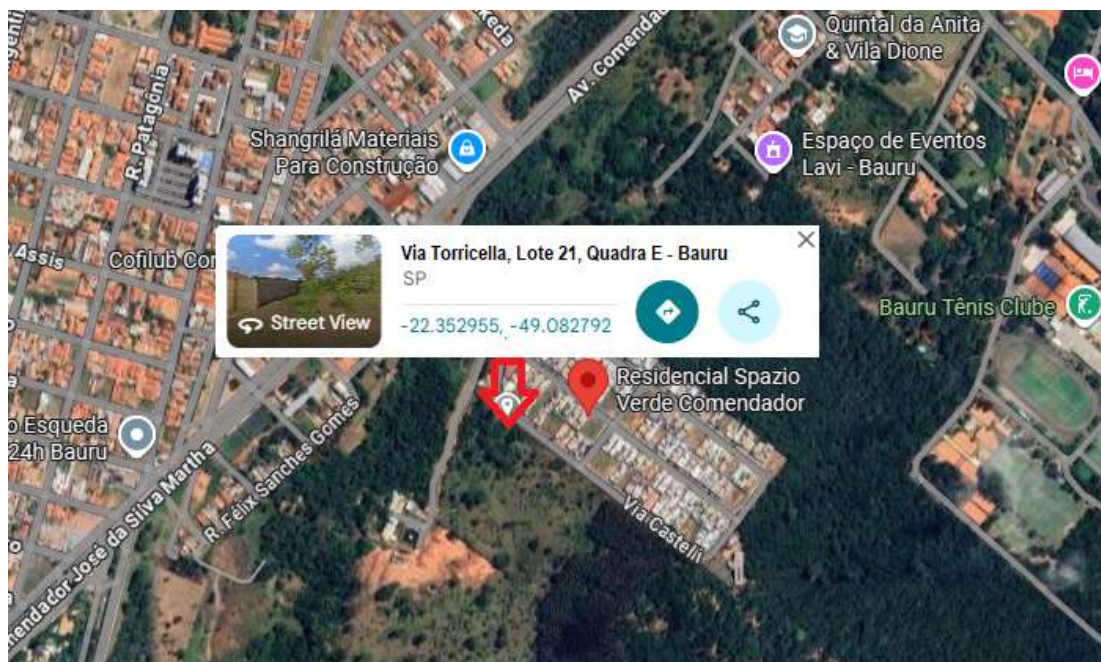


(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

2.2

Relatório fotográfico – localização do terreno Cond. Spazio Verde Comendador:

Localização do condomínio na Cidade

Localização do lote no condomínio


R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

**ABILEO ALTAMIR AYUB**

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

ANEXO III – Memorial de Cálculo

1. Cálculo da Casa – Regressão Linear;
2. Cálculo do Terreno – Regressão Linear;
3. Resultado da Avaliação da Fração Ideal de 33,33%
4. Matrículas dos imóveis ;
5. Atestados de Valor Venal dos Imóveis Emitidos pela Prefeitura.



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

1.0 Cálculo da Casa – Regressão Linear;

1.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Avaliação de Casa

Para a determinação do valor de mercado da casa, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste em apurar o valor do bem por meio da comparação direta com outros imóveis similares, com base em seus preços de venda ou de ofertas, considerando as características comuns ou equivalentes. Admite-se, nesse método, que os imóveis analisados guardem entre si uma relação de proporcionalidade quanto aos atributos que influenciam o valor de mercado.

Os valores obtidos foram calculados por meio de modelo de regressão linear, utilizando o software SisDEA, em conformidade com os procedimentos recomendados pela ABNT NBR 14.653-2:2011.

Os dados coletados foram provenientes de ofertas de mercado, obtidos junto a imobiliárias e sites especializados. No total, foram pesquisados 40 dados de terrenos localizados na mesma cidade e região do imóvel avaliando, bem como em áreas adjacentes, sendo 37 dados efetivamente utilizados após o tratamento estatístico.

As amostras consideradas para o modelo de inferência correspondem a bairros adjacentes e pertencentes à cidade de Bauru/SP, incluindo imóveis situados no mesmo bairro do bem avaliando. Os dados obtidos referem-se a casas com características construtivas e locacionais semelhantes. Para diferenciar as localidades analisadas, foi utilizado o Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022. Todos os dados utilizados são de oferta de mercado.

Características do Imóvel Avaliando - Variáveis Utilizadas e Não Utilizadas do Imóvel no Cálculo de Inferência Do MCDDM.

Descrição da variáveis utilizadas	Dados do imóvel
Área privativa	103,44 m ²
Área do Terreno	266,14 m ²
Índice IBGE 2022	14.299,14
Estado de Conservação (Ross-Heideck)	0,32
Suíte	1 (quantidade de suítes)
Descrição da variáveis não utilizadas	Dados do imóvel
*Padrão de acabamento	3 (padrão superior de acabamento)
*Piscina	1 (imóvel sem piscina)
*Quartos	2 (quantidade de quartos)
*Banheiros	2 (quantidade de banheiros)
*Salas	2 (quantidade de salas)
*Garagens	2 (quantidade de garagens)
(*) variáveis não utilizadas no modelo.	

1.2 Variáveis E Suas Hipóteses Utilizada No Modelo

As hipóteses sobre o comportamento de cada variável, bem como suas amplitudes, estão descritas a seguir, conforme a NBR 14.653-2:2011 (itens 10.1.j, A1.4 e A6).

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas, as variáveis e suas hipóteses foram testadas pelo modelo e os resultados seguem a seguir:

Área privativa: variável independente quantitativa, que informa a área privativa e cada elemento. Amplitude da amostra: 61,00 m² a 338,00 m².



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

**ABILEO ALTAMIR AYUB**

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Hipótese- quanto maior a área menor o valor Unitário, (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).

Área do Terreno: variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra: 125,00 m² a 450,00 m².

Hipótese- quanto maior a área menor o valor Unitário, (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo)

Suítes: variável independente quantitativa, que informa quantidade de suítes de cada elemento. Amplitude da amostra: 0,00 a 3,00 .

Hipótese- quanto maior a quantidade de suítes maior o valor do imóvel, (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).

Estado de conservação: variável proxy extraída do manual VEIU – IBAPE/SP (2019), fundamenta-se no método de Ross-Heidecke, utilizado para estimar a depreciação física das edificações. Essa variável expressa o grau de desgaste da construção, considerando sua idade, vida útil e condições aparentes de estrutura, revestimentos e instalações. sendo que valores menores correspondem a edificações novas e valores maiores indicam pior conservação ou estado de ruína. Assim, conforme o modelo de Ross-Heidecke,

Amplitude de 0,00 % a 18,10%.

Hipótese:quanto maior o percentual de depreciação, pior o estado de conservação e menor o valor do imóvel, (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).

Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022 (proxy): Variável proxy locacional independente, obtida do IBGE, que representa o rendimento domiciliar médio per capita da população por setor censitário ou município. Indica o nível socioeconômico do entorno e sua influência na valorização imobiliária, permitindo diferenciar áreas conforme o poder aquisitivo local.

Amplitude de R\$ 2.779,25 a R\$ 16.586,21.

Hipótese: quanto maior o índice de renda, maior a valorização do imóvel — hipótese confirmada pelo modelo.

Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 2.916,67 a R\$ 9.223,30.

As variáveis acima se mostraram estatisticamente relevantes, e no decorrer da avaliação excluiu-se as variáveis apontadas abaixo devido a não terem relevância na modelagem.

Padrão de acabamento, variável qualitativa de código alocado extraída do manual VEIU – IBAPE/SP (2019), referente ao padrão construtivo de casas, sendo adotada a escala de 1 a 3.

1: Padrão Simples – edificações de caráter econômico e funcional, com projeto arquitetônico básico, estrutura simples em concreto e alvenaria, revestidas interna e externamente de forma elementar. Os pisos são de cerâmica comum, taco ou cimentado, as paredes são rebocadas e pintadas, com aplicação de azulejos apenas nas áreas molhadas, e o forro é simples, geralmente em madeira ou pintura sobre a própria laje. As instalações hidráulicas e elétricas são essenciais, com poucos pontos e componentes populares, e as esquadrias utilizam materiais comuns, como madeira, ferro ou alumínio de padrão popular, resultando em construções voltadas à praticidade e baixo custo.

2: Padrão Médio – edificações com melhor qualidade construtiva e arquitetônica, utilizando materiais convencionais e acabamentos de boa qualidade. Possuem estrutura mista de concreto e alvenaria revestida, forros e revestimentos internos bem acabados, pisos de cerâmica esmaltada, pedra



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

comum, taco ou carpete, e paredes com pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, com azulejos até o teto nas áreas molhadas. As instalações hidráulicas e elétricas são completas, com alguns circuitos independentes e pontos adicionais de iluminação, telefone e televisão, e as esquadrias são de madeira, ferro ou alumínio de padrão comercial, refletindo conforto e qualidade média.

3: Padrão Superior – edificações de alto padrão, projetadas com atenção à estética e funcionalidade, apresentando ambientes amplos, fachadas elaboradas e acabamentos personalizados. Utilizam materiais de elevada qualidade, com pisos de assoalho, carpete de alta densidade, cerâmica esmaltada, mármore ou granito; paredes com pintura acrílica, textura, gesso ou revestimentos especiais; e forros em gesso, madeira ou laje com acabamento fino. As instalações hidráulicas e elétricas são completas e sofisticadas, com aquecimento central, distribuição setorizada e componentes de qualidade superior, e as esquadrias são de madeira estruturada, ferro ou alumínio, frequentemente sob projeto específico, resultando em elevado conforto, estética e valorização.

Amplitude da variável: 2 a 3, sendo formulada a hipótese de que, quanto maior o padrão de acabamento, maior tende a ser o valor do imóvel.

Hipótese: Quanto maior o padrão de acabamento mais valorizado o imóvel, (a hipótese não se mostrou verdadeira pelo modelo).

Piscina: variável independente dicotômica, em 1 imóvel com piscina e 2 mais imóvel com piscina sendo mais valorizado.

Amplitude: 1 a 2.

Hipótese- o imóvel com piscina é mais valorizado que um imóvel sem piscina. (a hipótese não se mostrou verdadeira pelo modelo).

Quartos: variável independente quantitativa, que informa quantidade de quartos de cada elemento.

Amplitude da amostra: 2,00 a 4,00 .

Hipótese- quanto maior a quantidade de quartos maior o valor do imóvel (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).

Banheiros: variável independente quantitativa, que informa quantidade de banheiros de cada elemento.

Amplitude da amostra: 0,00 a 6,00 .

Hipótese- quanto maior a quantidade de banheiros maior o valor do imóvel (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).

Salas: variável independente quantitativa, que informa quantidade de salas de cada elemento.

Amplitude da amostra: 1,00 a 3,00 .

Hipótese- quanto maior a quantidade de salas maior o valor do imóvel (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).

Garagens: variável independente quantitativa, que informa quantidade de garagens de cada elemento.

Amplitude da amostra: 2,00 a 5,00 .

Hipótese- quanto maior a quantidade de garagens maior o valor do imóvel (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

1.3
Equação Adotada

Valor unitário = $+10334,14267 - 9098401,611 / \text{Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022} - 73,8656431 * \text{Estado de Conservação} + 687,6769972 * \text{Suítes} + 2822,616137 * \ln(\text{Área do Terreno}) - 3808,558183 * \ln(\text{Área Privativa})$

1.4
Grau de Fundamentação

A fundamentação é classificada segunda tabela da norma NBR14653-2 a seguir:

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%	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	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				II

Fundamentação Grau II: Foram obtidos 18 pontos, equivalentes ao Grau III de Fundamentação. Contudo, os dados utilizados são dados de oferta, portanto o grau de fundamentação fica em II.

1.5
Grau de Precisão

É obtido de acordo com classificação da NBR14653-2 critério de 30 % a 50 %
No caso da avaliação do lote a amplitude é determinada :



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Somatório da amplitude: $4,89 + 4,89 = 9,78$ – menor que 30% atingindo grau III

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	8.042,07	4,89%	III
Valor Médio	8.455,56	-	
Valor Máximo	8.869,06	4,89%	

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

Grau de precisão do cálculo : III

1.6 Resultados da Avaliação da casa

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município		-
Bairro	Condomínio Leville Residence	-
Endereço	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-100	-
Coordenadas	-22.352972062294683, -49.082816216790235	-
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	14.299,14	Não
Estado de Conservação	0,32	Não
Suítes	1,00	Não
Área do Terreno	266,14	Não
Área Privativa	103,44	Não
Contato		-
Telefone do contato		-

Resultados para a moda, média e mediana com intervalo de confiança ao nível de 80%:
Intervalo de Confiança – Adoção do valor médio



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Intervalo de Confiança

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	8.042,07	4,89%	
Valor Médio	8.455,56	-	III
Valor Máximo	8.869,06	4,89%	

Campo de Arbítrio

Campo de Arbítrio				
Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Área Privativa	Total (R\$)	
Mínimo	7187,23	103,44	743.446,66	(-15%)
Média	8455,56	103,44	874.643,13	---
Máximo	9723,89	103,44	1.005.839,60	(+15%)
Valor adotado: R\$			R\$	874.643,54

Valor Unitário × Área Privativa = Valor de Mercado da Casa do Condomínio Leville

R\$ 8.455,56 × 103,44 m² = R\$ 874.643,13

Valor de Mercado da Casa do Condomínio Leville: R\$ 874.643,13

GRAU DE PRECISÃO II E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

1.7 Cálculo da Fração da Casa

Calculo da Fração de 33,33 %

R\$ 291.518,56 (duzentos e noventa e um mil, quinhentos e dezoito reais e cinquenta e seis centavos).



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

1.8 Amostras

ID	Dados Excluídos	Município	Bairro	Endereço	Coordenadas	Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento	Salas	Suítes	Banheiros	Quartos	Piscina	Garagem	Área do Terreno	Área Privativa	Valor unitário	Valor total	Contato	Telefone do contato
1		Bauru	Condomínio Levile Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-90	-22.362641987395456, -49.058472937655424	14299,14	0,32	3	2	1	2	3	2	4	266,14	196,00	R\$ 5.051,02	R\$ 990.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
2		Bauru	Condomínio Levile Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-102	-22.36253674901028, -49.058431212273895	14299,14	2,52	3	2	1	2	3	2	4	266,14	190,00	R\$ 5.157,89	R\$ 980.000,00	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
3		Bauru	Condomínio Levile Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-104	-22.362412216819536, -49.058381900463004	14299,14	8,09	2	2	1	2	3	1	2	266,14	103,00	R\$ 7.766,99	R\$ 800.000,00	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
4		Bauru	Condomínio Levile Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-110	-22.36234030380714, -49.058323105604984	14299,14	2,52	3	2	1	2	3	2	2	266,14	103,00	R\$ 9.223,30	R\$ 950.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
5		Bauru	Condomínio Levile Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-108	-22.362418608098828, -49.05833574152359	14299,14	8,09	2	2	1	2	3	1	2	266,14	103,00	R\$ 7.766,99	R\$ 800.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
6		Bauru	Condomínio Levile Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-95	-22.36269133544202, -49.05843928247632	14299,14	8,09	2	2	1	2	3	1	2	266,14	103,00	R\$ 7.572,82	R\$ 780.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
7		Bauru	Condomínio Levile Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-80	-22.361744362793768, -49.058279144823835	14299,14	0,32	3	2	1	2	3	2	4	266,00	199,00	R\$ 4.974,87	R\$ 990.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
8	*	Bauru	Condomínio Levile Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-84	-22.36178393933145, -49.05810321895318	14299,14	0,32	3	2	1	2	3	2	2	266,00	113,00	R\$ 9.734,51	R\$ 1.100.000,00	Fama Imóveis	(14) 3879-3500
9		Bauru	Villa Graciosa Residencial	Rua Matilde Fraga Moreira de Almeida, nº 15	-22.337028707903333, -49.1148063451526	2779,25	2,52	2	1	0	1	2	1	2	125,00	62,00	R\$ 5.000,00	R\$ 310.000,00	Grizoni Negocios Imobiliários	(14) 99792-7000
10		Bauru	Villa Graciosa Residencial	Rua das Pitangueiras, nº 9	-22.335292869611926, -49.11266672721937	2779,25	8,09	2	1	0	1	2	1	2	126,00	62,00	R\$ 5.000,00	R\$ 310.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
11		Bauru	Villa Graciosa Residencial	Rua das Pitangueiras, nº 7	-22.335357543218024, -49.1126306398616	2779,25	8,09	2	1	1	2	2	1	2	160,00	120,00	R\$ 2.916,67	R\$ 350.000,00	Luan Bencilaqua	(14) 98124-2238
12		Bauru	Villa Graciosa Residencial	R. Sidnei de Freitas, nº 01	-22.336158681987584, -49.11316051324983	2779,25	8,09	2	1	0	1	2	1	2	160,00	61,00	R\$ 4.426,23	R\$ 270.000,00	Carlos Garcia	(14) 99872-6457
13		Piratinga	Vila de Leon	R. Salamanca, nº 35	-22.4156636503057397, -49.104197928191475	11562,5	0,32	3	2	3	5	3	2	4	250,00	180,00	R\$ 7.222,22	R\$ 1.300.000,00	Fabio Coppipi	(14) 99143-4004
14		Piratinga	Vila de Leon	R. Salamanca, nº 75	-22.416871914650123, -49.10338620664075	11562,5	0,32	3	2	3	5	3	2	4	250,00	190,00	R\$ 6.789,47	R\$ 1.290.000,00	Turrini Imóveis	(14) 99756-0979
15		Piratinga	Vila de Leon	R. Iglesias, nº 50	-22.416481593585264, -49.10163608297684	11562,5	0,32	3	2	3	5	3	2	2	250,00	190,00	R\$ 7.526,32	R\$ 1.430.000,00	Innovar imobiliária	(14) 3012-0404
16		Piratinga	Vila de Leon	R. Iglesias, nº 20	-22.413588549545164, -49.10331429263301	11562,5	0,32	3	2	3	4	3	2	2	250,00	200,00	R\$ 6.750,00	R\$ 1.350.000,00	lima imóveis	(14) 3104-8000
17		Bauru	Vila de Leon	R. Salamanca, nº 90	-22.418604882458048, -49.101484235332144	11562,5	0,32	3	2	3	4	3	2	2	250,00	180,00	R\$ 8.055,56	R\$ 1.450.000,00	Ativa negócios imobiliários	(14) 3265-3050
18		Bauru	Residencial Saupe	R. Alameda dos Jerivás, nº 30	-22.346981937207158, -49.041563423221014	15201,33	8,09	3	2	1	3	3	1	2	250,00	220,00	R\$ 4.318,18	R\$ 950.000,00	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
19		Bauru	Residencial Saupe	R. Alameda das Camaubas, nº 10	-22.347880180204527, -49.04180386468018	15201,33	8,09	3	2	1	3	3	2	2	250,00	185,00	R\$ 6.800,00	R\$ 1.258.000,00	Fluxo Imóveis	(14) 3224-2400
20		Bauru	Residencial Saupe	R. Alameda das Camaubas, nº5	-22.347674943539392, -49.041553512410545	15201,33	18,1	3	2	1	2	2	1	2	250,00	180,00	R\$ 4.722,22	R\$ 850.000,00	Canal Imóveis Ltda	(14) 3312-3000
21		Bauru	Residencial Saupe	R. Alameda dos Burtis, n 12	-22.34717671880089, -49.041997686165956	15201,33	8,09	3	2	1	3	3	1	2	250,00	162,00	R\$ 6.111,11	R\$ 990.000,00	Aero Imóveis	(14) 3879-3600
22	*	Bauru	ResidencialEstoril Centreville	R. Dois, nº 2-90	-22.341760411596773, -49.077550576222556	6760,64	18,1	2	2	1	2	3	1	2	140,00	135,00	R\$ 5.629,63	R\$ 760.000,00	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
23		Bauru	ResidencialEstoril Centreville	R. Três, nº 10	-22.342046351659192, -49.077106769926246	6760,64	18,1	2	2	1	3	4	2	2	360,00	338,00	R\$ 2.928,99	R\$ 990.000,00	Mansano Negocios Imobiliarios	(14) 3161-0869
24		Bauru	ResidencialEstoril Centreville	R. Cinco, 73-1	-22.342481825436835, -49.07682111464313	6760,64	8,09	2	2	1	3	4	2	2	150,00	135,00	R\$ 5.777,78	R\$ 780.000,00	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
25		Bauru	Condominio Tamboré	R. Dr. Antônio Rogério de Toledo Cassiano, nº 51	-22.38857779460364, -49.079895016855374	16586,21	0,32	3	3	3	2	3	2	4	360,00	222,00	R\$ 7.432,43	R\$ 1.650.000,00	Perfil Imóveis Bauru	(14) 3227-7703

* Dados descartados pelo Modelo



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

ID	Dados Excluídos	Município	Bairro	Endereço	Coordenadas	Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento	Salas	Suites	Banheiros	Quartos	Piscina	Garagem	Área do Terreno	Área Privativa	Valor unitário	Valor total	Contato	Telefone do contato
27		Bauru	Condomínio Tamboré	R. Paulo Roberto Bueno Storto, 1	-22.38880046831016, -49.07838926159174	16586,21	0	3	3	3	5	3	2	4	400,00	218,00	R\$ 8.256,88	R\$ 1.800.000,00	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
28		Bauru	Condomínio Tamboré	R. Jurandy Luiz Carrara, 183	-22.388206160375972, -49.078115196228545	16586,21	0,32	3	3	3	5	3	2	4	393,00	212,50	R\$ 8.000,00	R\$ 1.700.000,00	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
29		Bauru	Condomínio Tamboré	R. Monte Pascal, 108	-22.38738204652333, -49.078287231128094	16586,21	0,32	3	3	3	4	4	2	4	381,00	206,00	R\$ 9.174,76	R\$ 1.890.000,00	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
30		Bauru	Condomínio Tamboré	R. Miguel de Godoy, nº 35	-22.38454494865487, -49.07990912865946	16586,21	0,32	3	2	3	4	3	2	5	373,00	200,00	R\$ 8.750,00	R\$ 1.750.000,00	Corretora Rafaela Nelsiane	(14) 99889-4351
31		Bauru	Condomínio Tamboré	R. Osvaldo Keller, nº 23	-22.384863317932776, -49.0814566595282766	16586,21	0,32	3	2	3	5	3	2	4	300,00	220,00	R\$ 7.954,55	R\$ 1.750.000,00	Corretora Rafaela Nelsiane	(14) 99889-4351
32		Bauru	Condomínio Tamboré	R. Sebastião Torres, nº 1172	-22.385828014806588, -49.08252617224919	16586,21	0	3	3	3	5	3	2	4	437,00	232,00	R\$ 8.405,17	R\$ 1.950.000,00	Corretor Rafael	(14) 99714-0230
33		Bauru	Residencial Tivoli	Via Dante Alighieri, nº 7-70	-22.356387781213765, -49.07178741927265	13715,24	8,09	3	2	1	3	3	2	2	450,00	250,00	R\$ 7.100,00	R\$ 1.775.000,00	Fluxo Imóveis	(14) 3224-2400
34	*	Bauru	Residencial Jardins do Sul	Rua Adelina Sizotti Brunelli, nº 8	-22.360069297749394, -49.085830066026595	10025,3	18,1	2	2	1	3	3	1	2	500,00	220,00	R\$ 4.090,91	R\$ 900.000,00	Turrini Imóveis	(14) 99756-0979
35		Bauru	Residencial Jardins do Sul	Rua João Ponce Neto, nº 4	-22.357561883341045, -49.08390029629915	10025,3	18,1	2	1	1	2	2	1	2	250,00	142,00	R\$ 5.281,69	R\$ 750.000,00	Turrini Imóveis	(14) 99756-0979
36		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Odete César Pimentel, nº 2-170	-22.358045767706397, -49.08419528066909	10025,3	8,09	2	1	1	2	2	1	4	250,00	140,00	R\$ 6.421,43	R\$ 899.000,00	Turrini Imóveis	(14) 99756-0979
37		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Márcia H A Maronesi, nº 2-86	-22.358285646613595, -49.085981604898635	10025,3	8,09	2	2	2	3	4	1	3	250,00	157,00	R\$ 5.732,48	R\$ 900.000,00	Imóveis Mercúrio	(14) 3570-1200
38		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Pedro Pagani, nº 2-74	-22.358754603921046, -49.08630348530864	10025,3	2,52	3	2	1	3	3	2	4	250,00	185,00	R\$ 6.300,00	R\$ 1.165.500,00	A1 Negócios Imobiliários	(14) 3206-9005
39		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Adelina Sizotti Brunelli, nº 2	-22.359726706995865, -49.086923124165864	10025,3	8,09	3	2	2	6	4	1	4	260,00	170,00	R\$ 5.294,12	R\$ 900.000,00	Silvio Garcia	(14) 99773-5895
40		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Márcia H A Maronesi, 14	-22.358284530929514, -49.08433633125092	10025,3	8,09	3	2	1	2	3	1	2	250,00	150,00	R\$ 5.800,00	R\$ 870.000,00	Karem Nascimento	(14) 99115-4225

* Dados descartados pelo Modelo



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

1.9 Fotos das Amostras

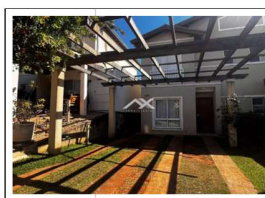
FOTOS DAS AMOSTRAS



ID 1
Latitude -22,36264199
Longitude -49,05847294



ID 2
Latitude -22,36253675
Longitude -49,05843121



ID 3
Latitude -22,36241222
Longitude -49,0583819



ID 4
Latitude -22,3623403
Longitude -49,05832311



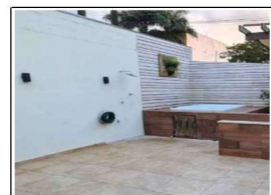
ID 5
Latitude -22,36241861
Longitude -49,05833574



ID 6
Latitude -22,36269134
Longitude -49,05843928



ID 7
Latitude -22,36174436
Longitude -49,05827914



ID 8
Latitude -22,36178399
Longitude -49,05810322



ID 9
Latitude -22,33702871
Longitude -49,11480635



ID 10
Latitude -22,33529287
Longitude -49,11266673



ID 11
Latitude -22,33535754
Longitude -49,11263064



ID 12
Latitude -22,33615868
Longitude -49,11316051



ID 13
Latitude -22,415663653057397
Longitude -49,10419793



ID 14
Latitude -22,41687191
Longitude -49,10338621



ID 15
Latitude -22,41648159
Longitude -49,10163608



ID 16
Latitude -22,41358855
Longitude -49,10331429



ID 17
Latitude -22,41860488
Longitude -49,10148424



ID 18
Latitude -22,34698194
Longitude -49,04156342



ID 19
Latitude -22,34788018
Longitude -49,04180386



ID 20
Latitude -22,347674943539392
Longitude -49,04155351



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB



ID 21
Latitude -22,34788018
Longitude -49,04199769



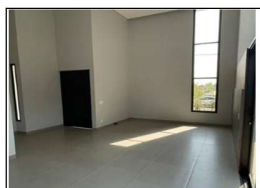
ID 22
Latitude -22,34176041
Longitude -49,07755058



ID 23
Latitude -22,34204635
Longitude -49,07710677



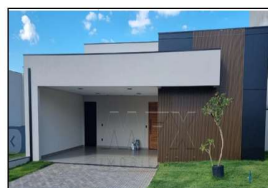
ID 24
Latitude -22,34248183
Longitude -49,07682111



ID 25
Latitude -22,38857779
Longitude -49,07989502



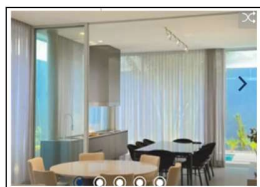
ID 26
Latitude -22,38859796
Longitude -49,07878817



ID 27
Latitude -15,581233
Longitude -56,076637



ID 28
Latitude -15,587957
Longitude -56,105873



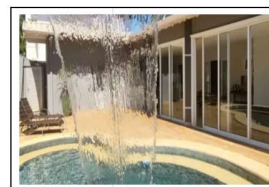
ID 29
Latitude -22,38738205
Longitude -49,07828723



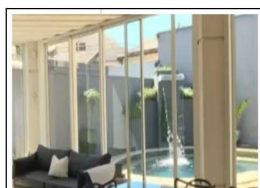
ID 30
Latitude -22,38454495
Longitude -49,07990913



ID 31
Latitude -22,38486332
Longitude -49,0814566



ID 32
Latitude 22,38582801
Longitude -49,08252617



ID 33
Latitude -22,35638778
Longitude -49,07178742



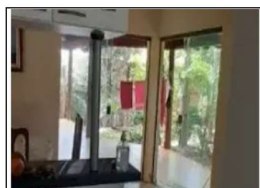
ID 34
Latitude -22,3600693
Longitude -49,08583007



ID 35
Latitude -22,35756188
Longitude -49,0839003



ID 36
Latitude -22,358045767706397
Longitude -49,08419528



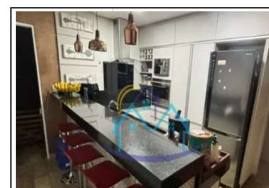
ID 37
Latitude -22,35828565
Longitude -49,0859816



ID 38
Latitude -22,3587546
Longitude -49,08630349



ID 39
Latitude -15,6470503
Longitude -56,00759879



ID 40
Latitude -15,59944461
Longitude -56,04738349



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

1.10 Cálculo de Inferência do Programa Sisdea

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Abileo Altamir Ayub
Modelo:	Avaliação Residencial Le Ville
Data do modelo:	segunda-feira, 01 de dezembro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	37

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde a casa se localiza.	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro do imóvel.	Sim
Endereço	Texto	Texto	Indica o endereço do imóvel com Rua/Avenida e o número.	Sim
Coordenadas	Texto	Texto		Sim
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Numérica	Proxy	É uma variável independente proxy que expressa o rendimento domiciliar per capita, refletindo o poder aquisitivo médio da população, do levantamento de 2022.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Proxy	Estado de Conservação, variável proxy extraída do manual VEIU – IBAPE/SP (2019), fundamenta-se no método de Ross-Heidecke, utilizado para estimar a depreciação física das edificações. Essa variável expressa o grau de desgaste da construção, considerando sua idade, vida útil e condições aparentes de estrutura, revestimentos e instalações	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento, variável qualitativa de código alocado extraída do manual VEIU – IBAPE/SP (2019), referente ao padrão construtivo de casas, sendo adotada a escala de 1 a 3. Sendo 1- Padrão simples, 2- Padrão médio, 3 - Padrão superior	Não
Salas	Numérica	Quantitativa	Indica a quantidade de salas no imóvel.	Não
Suítes	Numérica	Quantitativa	Indica a quantidade de suítes no imóvel.	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativa	Indica a quantidade de banheiros no imóvel.	Não
Quartos	Numérica	Quantitativa	Indica a quantidade de Quartos no imóvel.	Não
Piscina	Numérica	Quantitativa	Indica se o imóvel possui ou não piscina: 1- Imóvel sem pisciana, 2 - imóvel com piscina.	Não
Garagem	Numérica	Quantitativa	Indica a quantidade de garagens no imóvel.	Não



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

Área do Terreno	Numérica	Quantitativa	Área do lote em m ²	Sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Área Privativa do Imóvel em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel em R\$.	Não
Contato	Texto	Texto		Sim
Telefone do contato	Texto	Texto	Indica as coordenadas latitude e longitude do lote	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do lote dividido pela área total, em R\$/m ² .	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	2.779,25	16.586,21	13.806,96	12.159,64
Estado de Conservação	0,00	18,10	18,10	5,12
Suítes	0,00	3,00	3,00	1,68
Área do Terreno	125,00	450,00	325,00	275,35
Área Privativa	61,00	338,00	277,00	171,77
Valor unitário	2.916,67	9.223,30	6.306,63	6.486,92

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9239377 / 0,9239377
Coeficiente de determinação:	0,8536609
Fisher - Snedecor:	36,17
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	82706244,621	5	16541248,924	36,167
Não Explicada	14177941,017	31	457352,936	
Total	96884185,637	36		



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

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

Valor unitário = +10334,14267 -9098401,611 / Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022 -73,8656431 * Estado de Conservação +687,6769972 * Suítes +2822,616137 * ln (Área do Terreno) -3808,558183 * ln (Área Privativa)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	1/x	-4,51	0,01
Estado de Conservação	x	-2,62	1,34
Suítes	x	3,83	0,06
Área do Terreno	ln(x)	4,18	0,02
Área Privativa	ln(x)	-7,74	0,00
Valor unitário	y	2,86	0,75

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	x1	0,00	0,21	-0,52	-0,77	-0,70	-0,56
Estado de Conservação	x2	0,21	0,00	-0,61	-0,24	-0,18	-0,59
Suítes	x3	-0,52	-0,61	0,00	0,61	0,60	0,63
Área do Terreno	x4	-0,77	-0,24	0,61	0,00	0,77	0,55
Área Privativa	x5	-0,70	-0,18	0,60	0,77	0,00	0,16
Valor unitário	y	-0,56	-0,59	0,63	0,55	0,16	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	x1	0,00	0,26	0,34	0,08	0,62	0,63
Estado de Conservação	x2	0,26	0,00	0,23	0,27	0,23	0,43
Suítes	x3	0,34	0,23	0,00	0,21	0,62	0,57
Área do Terreno	x4	0,08	0,27	0,21	0,00	0,67	0,60
Área Privativa	x5	0,62	0,23	0,62	0,67	0,00	0,81
Valor unitário	y	0,63	0,43	0,57	0,60	0,81	0,00




ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5.051,02	6.021,43	-970,41	-19,2121%	-1,434921	0,10634600
2	5.157,89	5.977,34	-819,45	-15,8873%	-1,211703	0,04470500
3	7.766,99	7.897,87	-130,88	-1,6851%	-0,193534	0,00153600
4	9.223,30	8.309,31	914,00	9,9096%	1,351508	0,08427800
5	7.766,99	7.897,87	-130,88	-1,6851%	-0,193534	0,00153600
6	7.572,82	7.897,87	-325,06	-4,2924%	-0,480657	0,00947500
7	4.974,87	5.962,10	-987,23	-19,8442%	-1,459791	0,11414900
9	5.000,00	4.784,36	215,64	4,3129%	0,318868	0,01066800
10	5.000,00	4.395,42	604,58	12,0917%	0,893986	0,06037000
11	2.916,67	3.242,38	-325,72	-11,1674%	-0,481631	0,02658700
12	4.426,23	5.131,65	-705,42	-15,9372%	-1,043084	0,11614500
13	7.222,22	7.393,93	-171,71	-2,3776%	-0,253907	0,00156200
14	6.789,47	7.188,02	-398,54	-5,8700%	-0,589317	0,00867800
15	7.526,32	7.188,02	338,30	4,4949%	0,500237	0,00625300
16	6.750,00	6.992,66	-242,66	-3,5950%	-0,358820	0,00341300
17	8.055,56	7.393,93	661,62	8,2132%	0,978326	0,02318600
18	4.318,18	4.868,74	-550,56	-12,7498%	-0,814100	0,01932600
19	6.800,00	5.528,66	1.271,34	18,6962%	1,879912	0,06044600
20	4.722,22	4.893,61	-171,39	-3,6294%	-0,253430	0,00480500
21	6.111,11	6.034,28	76,83	1,2573%	0,113612	0,00018000
23	2.928,99	2.775,86	153,13	5,2281%	0,226429	0,01723700
24	5.777,78	4.539,53	1.238,25	21,4312%	1,830969	0,20263900
25	7.432,43	7.862,79	-430,35	-5,7902%	-0,636355	0,00640300
26	8.253,97	8.725,27	-471,30	-5,7099%	-0,696897	0,01261700
27	8.256,88	8.253,06	3,82	0,0462%	0,005645	0,00000100
28	8.000,00	8.276,91	-276,91	-3,4614%	-0,409467	0,00367700
29	9.174,76	8.307,70	867,06	9,4505%	1,282101	0,03290700
30	8.750,00	8.360,38	389,62	4,4528%	0,576127	0,00638800
31	7.954,55	7.382,63	571,92	7,1898%	0,845682	0,01165600
32	8.405,17	8.265,72	139,45	1,6591%	0,206201	0,00143600
33	7.100,00	5.976,12	1.123,88	15,8292%	1,661854	0,26423300
35	5.281,69	5.487,72	-206,03	-3,9008%	-0,304647	0,00687500
36	6.421,43	6.281,13	140,29	2,1848%	0,207450	0,00040000
37	5.732,48	6.532,34	-799,85	-13,9530%	-1,182728	0,01955800
38	6.300,00	5.631,07	668,93	10,6179%	0,989134	0,02698100
39	5.294,12	6.340,06	-1.045,94	-19,7567%	-1,546617	0,02813900
40	5.800,00	6.018,37	-218,37	-3,7650%	-0,322901	0,00089900



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14.653-2:2011 (Grau Adotado II)**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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 conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



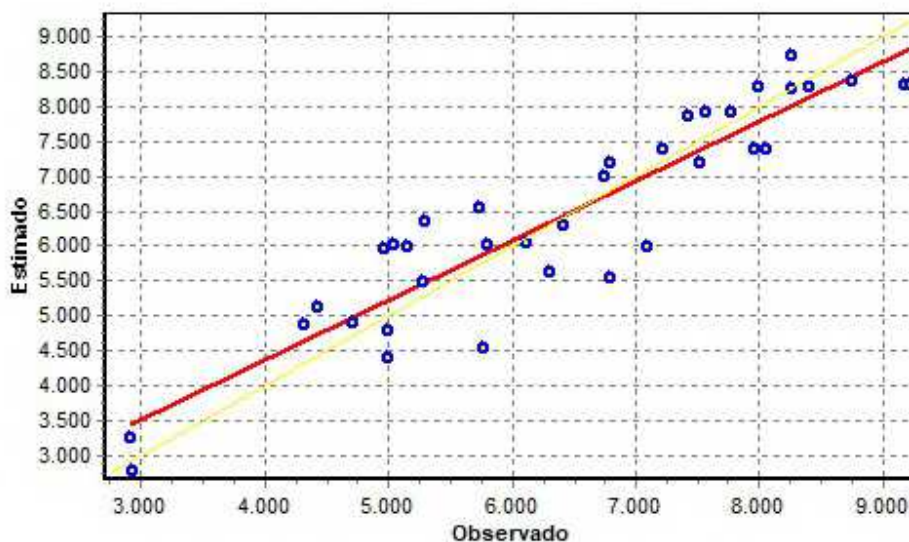
abileoayub@yahoo.com.br



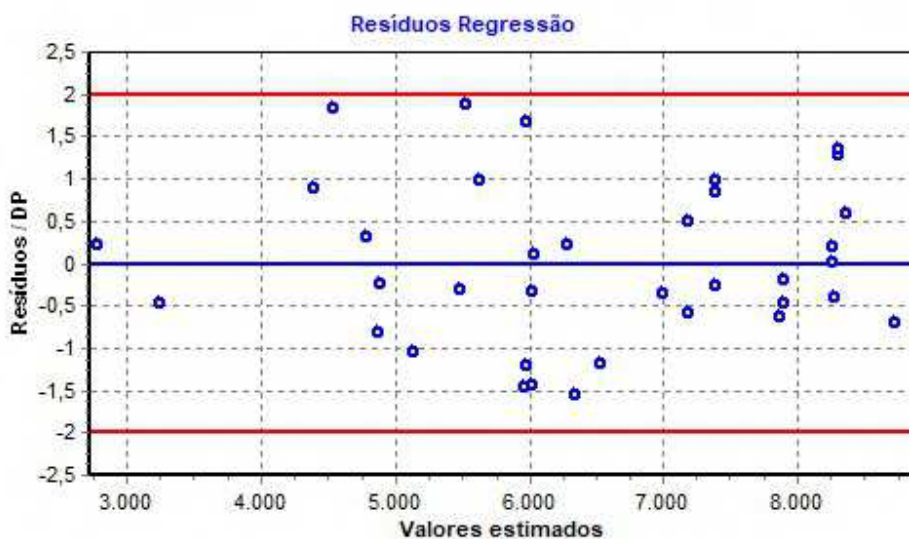
(14) 98227-6665

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



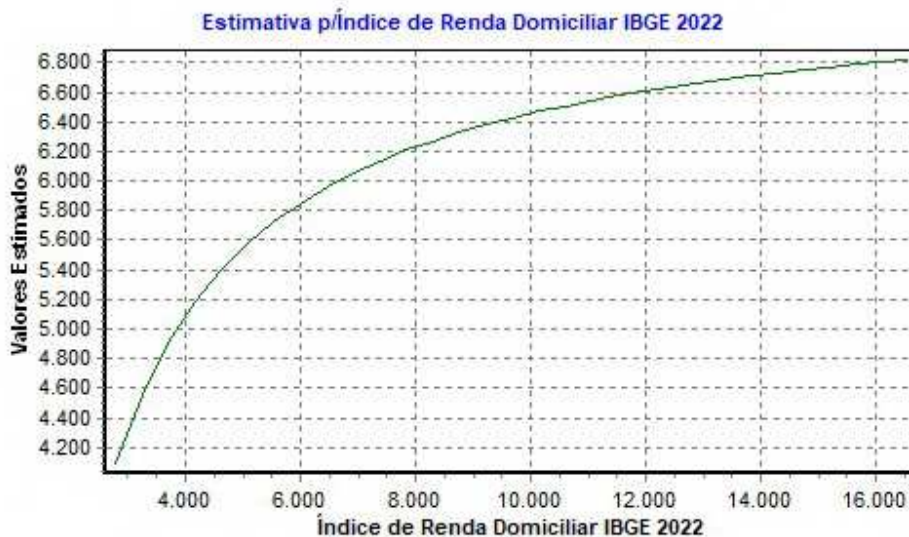
Resíduos da Regressão Linear




ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

 16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**


R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

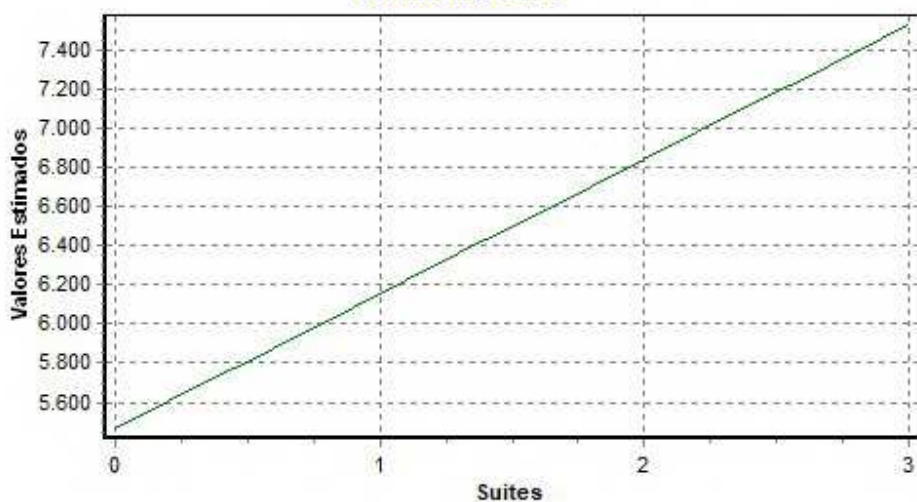


ABILEO ALTAMIR AYUB

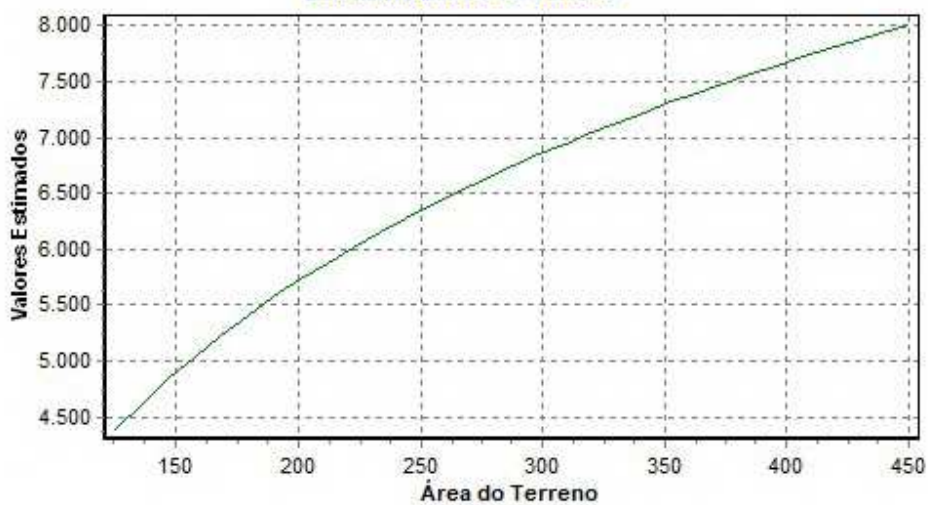
Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

Estimativa p/Suites



Estimativa p/Área do Terreno



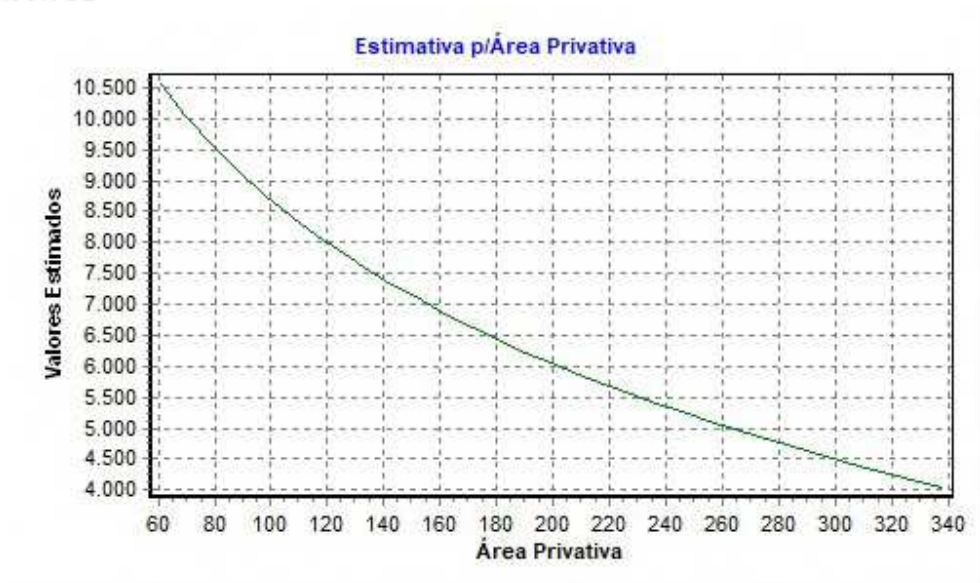
R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Dados Ecluídos	Município	Bairro	Endereço	Coordenadas	Contato	Telefone do contato
1		Bauru	Condomínio Leville Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-90	-22.362641987395456, -49.058472937655424	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
2		Bauru	Condomínio Leville Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-102	-22.36253674901028, -49.058431212273895	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
3		Bauru	Condomínio Leville Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-104	-22.362412216819536, -49.058381900463004	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
4		Bauru	Condomínio Leville Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-110	-22.36234030380714, -49.058323105604984	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
5		Bauru	Condomínio Leville Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-108	-22.362418608098828, -49.05833574152359	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
6		Bauru	Condomínio Leville Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-95	-22.36269133544202, -49.05843928247632	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
7		Bauru	Condomínio Leville Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-80	-22.361744362793768, -49.058279144823835	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
8	*	Bauru	Condomínio Leville Residence	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-84	-22.361783993933145, -49.05810321895318	Fama Imóveis	(14) 3879-3500
9		Bauru	Villa Graciosa Residencial	Rua Matilde Fraga Moreira de Almeida, nº 15	-22.337028707903333, -49.1148063451526	Grizoni Negocios Imobiliários	(14) 99792-7000
10		Bauru	Villa Graciosa Residencial	Rua das Pitangueiras, nº 9	-22.335292869611926, -49.11266672721937	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
11		Bauru	Villa Graciosa Residencial	Rua das Pitangueiras, nº 7	-22.335357543218024, -49.1126306398616	Luan Bencilaqua	(14) 98124-2238





ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

ID	Dados Ecluídos	Município	Bairro	Endereço	Coordenadas	Contato	Telefone do contato
12		Bauru	Villa Graciosa Residencial	R. Sidnei de Freitas, nº 01	-22.336158681987584, -49.11316051324983	Carlos Garcia	(14) 99872-6457
13		Piratinga	Vila de leon	R. Salamanca, nº 35	-22.415663653057397, -49.104197928191475	Fabio Coppipi	(14) 99143-4004
14		Piratinga	Vila de Leon	R. Salamanca, nº 75	-22.416871914650123, -49.10338620664075	Turrini Imóveis	(14) 99756-0979
15		Piratinga	Vila de leon	R. Iglesias, nº 50	-22.416481593585264, -49.10163608297684	Innovar imobiliária	(14) 3012-0404
16		Piratinga	Vila de leon	R. Iglesias, nº 20	-22.413588549545164, -49.10331429263301	lima imóveis	(14) 3104-8000
17		Bauru	Vila de leon	R. Salamanca, nº 90	-22.418604882458048, -49.101484235332144	Ativa negócios imobiliários	(14) 3265-3050
18		Bauru	Residencial Sauípe	R. Alameda dos Jervás, nº 30	-22.346981937207158, -49.041563423221014	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
19		Bauru	Residencial Sauípe	R. Alameda das Carnaubas, nº 10	-22.347880180204527, -49.04180386468018	Fluxo Imóveis	(14) 3224-2400
20		Bauru	Residencial Sauípe	R. Alameda das Carnaubas, nº5	-22.347674943539392, -49.041553512410545	Canal Imóveis Ltda	(14) 3312-3000
21		Bauru	Residencial Sauípe	R. Alameda dos Buritis, n 12	-22.34717671880069, -49.041997686165956	Aero Imóveis	(14) 3879-3600
22	*	Bauru	ResidencialEstoril Centreville	R. Dois, nº 2-90	-22.341760411596773, -49.077550576222556	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
23		Bauru	ResidencialEstoril Centreville	R. Três , nº 10	-22.342046351659192, -49.077106769926246	Mansano Negocios Imobiliarios	(14) 3161-0869
24		Bauru	ResidencialEstoril Centreville	R. Cinco, 73-1	-22.342481825436835, -49.07682111464313	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
25		Bauru	Condominio Tamboré	R. Dr. Antônio Rogério de Toledo Cassiano, nº 51	-22.38857779460364, -49.079895016855374	Perfil Imóveis Bauru	(14) 3227-7703
26		Bauru	Condominio Tamboré	R. Paulo Roberto Bueno Storto, nº 145	-22.388597955967864, -49.07878817121726	MFX Imobiliária	(14) 3204-5525
27		Bauru	Condominio Tamboré	R. Paulo Roberto Bueno Storto, 1	-22.38880046831016, -49.07838926159174	MFX Imobiliária	(14) 3204-5525
28		Bauru	Condominio Tamboré	R. Jurandyr Luiz Carrara, 183	-22.388206160375972, -49.078115196228545	MFX Imobiliária	(14) 3204-5525
29		Bauru	Condominio Tamboré	R. Monte Pascal, 108	-22.38738204652333, -49.078287231128094	MFX Imobiliária	(14) 3204-5525
30		Bauru	Condominio Tamboré	R. Miguel de Godoy , nº 35	-22.38454494865487, -49.07990912865946	Corretora Rafaela Nelsiane	(14) 99889-4351
31		Bauru	Condominio Tamboré	R. Osvaldo Keller, nº 23	-22.384863317932776, -49.081456595282766	Corretora Rafaela Nelsiane	(14) 99889-4351
32		Bauru	Condominio Tamboré	R. Sebastião Torres, nº 1172	-22.385828014806588, -49.08252617224919	Corretor Rafael	(14) 99714-0230
33		Bauru	Residencial Tivoli	Via Dante Alighieri, nº 7-70	-22.356387781213765, -49.07178741927265	Fluxo Imóveis	(14) 3224-2400
34	*	Bauru	Residencial Jardins do Sul	Rua Adelina Sizotti Brunelli, nº 8	-22.360069297749394, -49.085830066026595	Turrini Imóveis	(14) 99756-0979
35		Bauru	Residencial Jardins do Sul	Rua João Ponce Neto, nº 4	-22.357561883341045, -49.08390029629915	Turrini Imóveis	(14) 99756-0979
36		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Odete César Pimentel, nº 2-170	-22.358045767706397, -49.08419528066909	Turrini Imóveis	(14) 99756-0979
37		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Márcia H A Maronesi, nº 2-86	-22.358285646613595, -49.085981604898635	Imóveis Mercúrio	(14) 3570-1200
38		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Pedro Pagani, nº 2 74	-22.358754603921046, -49.08630348530864	A1 Negócios Imobiliários	(14) 3206-9005
39		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Adelina Sizotti Brunelli, nº 2	-22.359726706995865, -49.086923124165864	Silvo Garcia	(14) 99773-5895
40		Bauru	Residencial Jardins do Sul	R. Márcia H A Maronesi, 14	-22.359284530929514, -49.08433633125092	Karem Nascimento	(14) 99115-4225



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

Variáveis Numéricas:

ID	Dados Ecluídos	Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento	Salas	Suites	Banheiros	Quartos	Piscina	Garagem	Área do Terreno	Área Privativa	Valor unitário	Valor total
1		14299,14	0,32	3	2	1	2	3	2	4	266,14	196,00	R\$ 5.051,02	R\$ 990.000,00
2		14299,14	2,52	3	2	1	2	3	2	4	266,14	190,00	R\$ 5.157,89	R\$ 980.000,00
3		14299,14	8,09	2	2	1	2	3	1	2	266,14	103,00	R\$ 7.766,99	R\$ 800.000,00
4		14299,14	2,52	3	2	1	2	3	2	2	266,14	103,00	R\$ 9.223,30	R\$ 950.000,00
5		14299,14	8,09	2	2	1	2	3	1	2	266,14	103,00	R\$ 7.766,99	R\$ 800.000,00
6		14299,14	8,09	2	2	1	2	3	1	2	266,14	103,00	R\$ 7.572,82	R\$ 780.000,00
7		14299,14	0,32	3	2	1	2	3	2	4	266,00	199,00	R\$ 4.974,87	R\$ 990.000,00
8	*	14299,14	0,32	3	2	1	2	3	2	2	266,00	113,00	R\$ 9.734,51	R\$ 1.100.000,00
9		2779,25	2,52	2	1	0	1	2	1	2	125,00	62,00	R\$ 5.000,00	R\$ 310.000,00
10		2779,25	8,09	2	1	0	1	2	1	2	126,00	62,00	R\$ 5.000,00	R\$ 310.000,00
11		2779,25	8,09	2	1	1	2	2	1	2	160,00	120,00	R\$ 2.916,67	R\$ 350.000,00
12		2779,25	8,09	2	1	0	1	2	1	2	160,00	61,00	R\$ 4.426,23	R\$ 270.000,00
13		11562,5	0,32	3	2	3	5	3	2	4	250,00	180,00	R\$ 7.222,22	R\$ 1.300.000,00
14		11562,5	0,32	3	2	3	5	3	2	4	250,00	190,00	R\$ 6.789,47	R\$ 1.290.000,00
15		11562,5	0,32	3	2	3	5	3	2	2	250,00	190,00	R\$ 7.526,32	R\$ 1.430.000,00
16		11562,5	0,32	3	2	3	4	3	2	2	250,00	200,00	R\$ 6.750,00	R\$ 1.350.000,00
17		11562,5	0,32	3	2	3	4	3	2	2	250,00	180,00	R\$ 8.055,56	R\$ 1.450.000,00
18		15201,33	8,09	3	2	1	3	3	1	2	250,00	220,00	R\$ 4.318,18	R\$ 950.000,00
19		15201,33	8,09	3	2	1	3	3	2	2	250,00	185,00	R\$ 6.800,00	R\$ 1.258.000,00
20		15201,33	18,1	3	2	1	2	2	1	2	250,00	180,00	R\$ 4.722,22	R\$ 850.000,00
21		15201,33	8,09	3	2	1	3	3	1	2	250,00	162,00	R\$ 6.111,11	R\$ 990.000,00
22	*	6760,64	18,1	2	2	1	2	3	1	2	140,00	135,00	R\$ 5.629,63	R\$ 760.000,00
23		6760,64	18,1	2	2	1	3	4	2	2	360,00	338,00	R\$ 2.928,99	R\$ 990.000,00
24		6760,64	8,09	2	2	1	3	4	2	2	150,00	135,00	R\$ 5.777,78	R\$ 780.000,00
25		16586,21	0,32	3	3	3	2	3	2	4	360,00	222,00	R\$ 7.432,43	R\$ 1.650.000,00
26		16586,21	0	3	3	3	4	3	2	4	390,00	189,00	R\$ 8.253,97	R\$ 1.560.000,00
27		16586,21	0	3	3	3	5	3	2	4	400,00	218,00	R\$ 8.256,88	R\$ 1.800.000,00
28		16586,21	0,32	3	3	3	5	3	2	4	393,00	212,50	R\$ 8.000,00	R\$ 1.700.000,00
29		16586,21	0,32	3	3	3	4	4	2	4	381,00	206,00	R\$ 9.174,76	R\$ 1.890.000,00
30		16586,21	0,32	3	2	3	4	3	2	5	373,00	200,00	R\$ 8.750,00	R\$ 1.750.000,00



ID	Dados Ecluídos	Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Estado de Conservação	Padrão de Acabamento	Salas	Suites	Banheiros	Quartos	Piscina	Garagem	Área do Terreno	Área Privativa	Valor unitário	Valor total
31		16586,21	0,32	3	2	3	5	3	2	4	300,00	220,00	R\$ 7.954,55	R\$ 1.750.000,00
32		16586,21	0	3	3	3	5	3	2	4	437,00	232,00	R\$ 8.405,17	R\$ 1.950.000,00
33		13715,24	8,09	3	2	1	3	3	2	2	450,00	250,00	R\$ 7.100,00	R\$ 1.775.000,00
34	*	10025,3	18,1	2	2	1	3	3	1	2	500,00	220,00	R\$ 4.090,91	R\$ 900.000,00
35		10025,3	18,1	2	1	1	2	2	1	2	250,00	142,00	R\$ 5.281,69	R\$ 750.000,00
36		10025,3	8,09	2	1	1	2	2	1	4	250,00	140,00	R\$ 6.421,43	R\$ 899.000,00
37		10025,3	8,09	2	2	2	3	4	1	3	250,00	157,00	R\$ 5.732,48	R\$ 900.000,00
38		10025,3	2,52	3	2	1	3	3	2	4	250,00	185,00	R\$ 6.300,00	R\$ 1.165.500,00
39		10025,3	8,09	3	2	2	6	4	1	4	260,00	170,00	R\$ 5.294,12	R\$ 900.000,00
40		10025,3	8,09	3	2	1	2	3	1	2	250,00	150,00	R\$ 5.800,00	R\$ 870.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	8.042,07	4,89%	
Valor Médio	8.455,56	-	III
Valor Máximo	8.869,06	4,89%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Município		-
Bairro	Condomínio Leville Residence	-
Endereço	Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-100	-
Coordenadas	-22.352972062294683, -49.082816216790235	-
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	14.299,14	Não
Estado de Conservação	0,32	Não
Suítes	1,00	Não
Área do Terreno	266,14	Não
Área Privativa	103,44	Não
Contato		-
Telefone do contato		-



1.11 Descrição dos cômodos e acabamentos dos cômodos

A tabela a seguir descreve os cômodos da residência e os acabamentos adotados em cada ambiente, incluindo tipos de piso, revestimentos de paredes, forro, portas e janelas, permitindo visualizar de forma clara o padrão construtivo da unidade.

Descrição do Comodos e seu Acabamentos					
Cômodo	Piso	Paredes	Forro	Portas	Janelas
Sala	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Madeira pivotante	Janela de correr em alumínio
Sala de jantar	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Porta-janela de correr em alumínio	
Cozinha	Piso cerâmico retificado	Revestimento cerâmico retificado	Teto de gesso	Porta de vidro com caixilharia em alumínio	
Despensa	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Sem porta	Sem janela
Lavabo	Piso cerâmico retificado	Revestimento cerâmico retificado	Teto de gesso	Porta de madeira	Janela basculante em alumínio
Área de serviço	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Aberta – sem porta	Sem janela
Escada (com corrimão metálico)	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Sem porta	Sem janela
Corredor	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Sem porta	Sem janela
Banheiro social	Piso cerâmico retificado	Revestimento cerâmico retificado	Teto de gesso	Porta de madeira	Iluminação por dômus
Quarto 1	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Porta de madeira	Veneziana em alumínio
Quarto 2	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Porta de madeira	Veneziana em alumínio
Suíte	Piso cerâmico retificado	Massa corrida e pintura	Teto de gesso	Porta de madeira	Veneziana em alumínio
Banheiro da Suíte	Piso cerâmico retificado	Revestimento cerâmico retificado (área molhada)	Teto de gesso	Porta de madeira	Janela basculante em alumínio

2.0 Cálculo do Terreno – Regressão Linear;**2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Avaliação de Terreno**

Para a determinação do valor de mercado do terreno, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste em apurar o valor do bem por meio da comparação direta com outros imóveis similares, com base em seus preços de venda ou de ofertas, considerando as características comuns ou equivalentes. Admite-se, nesse método, que os imóveis analisados guardem entre si proporcionalidade quanto aos atributos que influenciam o valor de mercado.

Os valores obtidos foram calculados por meio de modelo de regressão linear, utilizando o software SisDEA, em conformidade com os procedimentos recomendados pela ABNT NBR 14.653-2:2011.

Os dados coletados foram provenientes de ofertas de mercado, obtidos junto a imobiliárias e sites especializados. No total, foram pesquisados 40 dados de terrenos localizados na mesma cidade e região do imóvel avaliando, bem como em áreas adjacentes, sendo 36 dados efetivamente utilizados após o tratamento estatístico.

As amostras consideradas para o modelo de inferência correspondem a bairros adjacentes e pertencentes à cidade de Bauru/SP, incluindo terrenos situados no mesmo condomínio do imóvel avaliando. Os dados obtidos referem-se a terrenos com características locais e dimensionais semelhantes. Para diferenciar as localidades analisadas, foi utilizado o Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022.

Todos os dados utilizados são de oferta de mercado.




ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Características do Imóvel Avaliando - Variáveis Utilizadas e Não Utilizadas do Imóvel Avaliando no Cálculo de Inferência do MCDDM.

Descrição da variáveis utilizadas	Dados do imóvel
Área do Terreno	360,00 m ²
Índice IBGE 2022	8.151,12
Topografia	2,00 (terreno plano).
Salão de Festas	2 (condomínio possui salão de festas).
Descrição da variáveis não utilizadas	Dados do imóvel
*Esquina/ Meio de quadra	1 (lote no meio de quadra)
*Frente	12,00 metros de frente
(*) variáveis não utilizadas no modelo.	

2.2 Variáveis E Suas Hipóteses Utilizada No Modelo

As hipóteses sobre o comportamento de cada variável, bem como suas amplitudes, estão descritas

a seguir, conforme a NBR 14.653-2:2011 (itens 10.1.j, A1.4 e A6).

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido

um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas, as variáveis e suas hipóteses foram testadas pelo modelo e os resultados seguem a seguir:

Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022 (proxy): Variável proxy locacional independente, obtida do IBGE, que representa o rendimento domiciliar médio per capita da população por setor censitário ou município. Indica o nível socioeconômico do entorno e sua influência na valorização imobiliária, permitindo diferenciar áreas conforme o poder aquisitivo local.

Amplitude de R\$ 2.645,45 a R\$ 19.597,73.

Hipótese: quanto maior o índice de renda, maior a valorização do imóvel — hipótese confirmada pelo modelo.

Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área do lote de cada elemento. Amplitude da amostra: 250,00 m² a 719,00 m².

Hipótese- quanto maior a área menor o valor Unitário, (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).

Salão de Festas: variável independente dicotômica, que informa se o imóvel possui salão de festas no condomínio ou não, sendo 1 para imóveis sem salão de festas e 2 para imóveis com salão de festas.

Amplitude da amostra: 1 a 2.

Hipótese- imóveis com salão de festas são mais valorizados (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo)

As variáveis acima se mostraram estatisticamente relevantes, e no decorrer da avaliação excluiu-se as variáveis apontadas abaixo devido a não terem relevância na modelagem.

Esquina/ Meio de quadra: variável independente dicotômica, em 1 imóvel no meio da quadra e 2 mais imóvel de esquina sendo mais valorizado.



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Amplitude: 1 a 2.

Hipótese- o imóvel de esquina são mais valorizado que um imóvel no meio da quadra. (a hipótese não se mostrou verdadeira pelo modelo).

Frente: variável independente quantitativa, que informa frente do lote de cada elemento.

Amplitude da amostra: 10,00 m a 50,00 m.

Hipótese- quanto maior a frente maior o valor do lote, (a hipótese se mostrou verdadeira pelo modelo).

2.3 Equação Adotada

Valor unitário = $-3511,583608 + 464,8820717 * \ln(\text{Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022}) + 52,41224454 * \text{Topografia} + 184229,3847 / \text{Área do terreno} - 158,6301604 * \text{Salão de Festa}$

2.4 Grau de Fundamentação

A fundamentação é classificada segunda tabela da norma NBR14653-2 a seguir:

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	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				II

Grau de Fundamentação II



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

2.5 Grau de Precisão

É obtido de acordo com classificação da NBR14653-2 critério de 30 % a 50 %

No caso da avaliação do lote a amplitude é determinada :

Somatório da amplitude: $2,97 + 2,97 = 5,94$ – menor que 30% atingindo grau III

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	945,45	2,97%	III
Valor Médio	974,42	-	
Valor Máximo	1.003,38	2,97%	

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

Grau de precisão do cálculo : III

2.6 Resultados da Avaliação da casa**Dados de imóvel avaliando**

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Bauru	-
Bairro	Condomínio Residencial Spazio Verde Comendador	-
Endereço	Via Torricella Quarteirão 1 - Quadra E Lote 21	-
Coordenadas	-22.352972062294683, -49.082816216790235	-
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	8.151,12	Não
Topografia	2,00	Não
Área do Terreno	360,00	Não
Contato		-
Telefone do contato		-
Salão de Festa	2,00	Não

Resultados para a moda, média e mediana com intervalo de confiança ao nível de 80%:
Intervalo de Confiança – Adoção do valor médio

Intervalo de Confiança



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	945,45	2,97%	
Valor Médio	974,42	-	III
Valor Máximo	1.003,38	2,97%	

Campo de Arbítrio

Campo de Arbítrio				
Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Área Privativa	Total (R\$)	
Mínimo	828,25	360,00	298.170,00	(-15%)
Média	974,42	360,00	350.789,49	---
Máximo	1.120,58	360,00	403.408,8	(+15%)
Valor adotado:			R\$	350.791,20

Valor Unitário × Área do Terreno = Valor de Mercado do Terreno

R\$/ m² 974,42 x 360,00 m² = **R\$ 350.791,20**

Valor de Mercado do Terreno do Condomínio Spazio Verde Comendador : R\$ 350.791,20

GRAU DE PRECISÃO II E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

2.7 Cálculo da Fração da Casa

Cálculo da Fração de 33,33 %

R\$ 116.918,71 (cento e dezesseis mil, novecentos e dezoito reais e setenta e um centavos).



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

2.8 Amostras

Identificação	Dados Excluídos	Município	Bairro	Endereço	Cordenadas	Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Esquina/ Meio de Quadra	Salão de Festa	Topografia	Frente	Área total	Valor unitário	Valor total	Contato	Telefone do contato
1		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Vila Romania, nº 5	-22.353293534220200,- 49.08113187555810	8.151,12	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 1.000,00	R\$ 360.000,00	Corretor Silvío Garcia	(14) 99773-5895
2		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Antonio Zito Garcia, D-09	-22.35300362733389,- 49.08046507117805	8.151,12	1	2	2	12,00	366,00	R\$ 1.024,59	R\$ 375.000,00	Addad Volpe Negócios Imobiliários	(14) 3104-1234
3		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Vila Romania, nº 1 - Quadra G - Lote 03	-22.352579429050216,- 49.0832573448472	8.151,12	1	2	2	11,00	310,00	R\$ 967,74	R\$ 300.000,00	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
4		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Via Toscana, Quadra F - Lote 34	-22.353405651699482,- 49.08191887630278	8.151,12	2	2	2	30,00	379,00	R\$ 1.079,16	R\$ 409.000,00	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
5		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Antonio Zito Garcia, B 17 E 18	-22.353568297148215,- 49.07958459699552	8.151,12	2	2	1	25,50	658,00	R\$ 683,89	R\$ 450.000,00	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
6		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Via Castelli Quadra F - nº 38	-22.354466178561427,- 49.08070192608997	8.151,12	1	2	2	12,00	390,00	R\$ 1.030,00	R\$ 413.400,00	A1 Negócios Imobiliários	(14) 3206-9005
7		Bauru	Florata Nasções Residencial	Rua Fátima Aparecida Pereira da Silva, nº 1-20	-22.292212103376162,- 49.0871638684915	2.645,45	1	1	2	10,00	250,00	R\$ 756,00	R\$ 189.000,00	Moreira Junior	(14) 99623-1139
8		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Ivetê Munhoz Toledo, nº 16-162	-22.292021537239286,- 49.087864591882656	2.645,45	1	1	2	10,00	250,00	R\$ 800,00	R\$ 200.000,00	Fluxo Imóveis	(14) 3224-2400
9		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Ivetê Munhoz Toledo, nº 79	-22.292199541701034,- 49.08820284776872	2.645,45	1	1	2	10,00	250,00	R\$ 864,00	R\$ 216.000,00	Pôrto Imobiliária	(14) 3224-1400
10		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Ivetê Munhoz Toledo, nº 149	-22.290542772128724,- 49.08642568257162	2.645,45	1	1	1	10,00	250,00	R\$ 800,00	R\$ 200.000,00	Guta Vicentin	(14) 3879-9810
11		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Fátima Aparecida Pereira da Silva, 19	-22.291059388496386,- 49.08599955629775	2.645,45	1	1	1	10,00	250,00	R\$ 772,00	R\$ 193.000,00	Pôrto Imobiliária	(14) 3224-1400
12		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Sete, nº 22	-22.292752888613308,- 49.08686546337364	2.645,45	1	1	1	10,00	270,00	R\$ 740,74	R\$ 200.000,00	Portão Imóveis	(14) 3104-5050
13		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Ivetê Munhoz Toledo, nº 147	-22.291528552809663,- 49.08724907488219	2.645,45	2	1	2	10,00	279,00	R\$ 824,37	R\$ 230.000,00	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
14		Bauru	Residencil Aphaville	R. Alfredo dos Santos Ramalho, nº 25	-22.374420791018036,- 49.04958936334627	19.597,73	1	2	2	15,00	417,00	R\$ 1.410,07	R\$ 588.000,00	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
15		Bauru	Residencil Aphaville	R. Valmi Ferreira da Silva, 7	-22.371817395432135,- 49.04849787410508	19.597,73	1	2	2	15,00	488,00	R\$ 1.086,07	R\$ 530.000,00	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
16		Bauru	Residencil Aphaville	R. Nelson Soares Fortunato, nº 216	-22.37361952881605,- 49.04831153837415	19.597,73	2	2	2	50,00	511,00	R\$ 1.249,76	R\$ 638.625,00	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
17		Bauru	Residencil Aphaville	R. Dr. Luiz Fernando Ribeiro, 61	-22.373643300694777,- 49.04913103832154	19.597,73	1	2	2	15,00	470,00	R\$ 1.340,43	R\$ 630.000,00	Fluxo Imóveis	(14) 3224-2400
18		Bauru	Residencil Aphaville	R. Anis Buzalaf, nº 105	-22.372435843402283,- 49.047329434568354	19.597,73	1	2	2	15,00	451,00	R\$ 1.440,00	R\$ 649.440,00	Seven7 Imóveis	(14) 3202-7777
19		Bauru	Residencil Aphaville	R. João Batone, nº 90	-22.370727792644605,- 49.04445539414303	19.597,73	1	2	2	15,00	507,00	R\$ 1.301,78	R\$ 660.000,00	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
20	*	Bauru	Condomínio Tamboré Bauru	R. Italiaia, nº 25	-22.387688188326138,- 49.07976041424382	12.208,33	1	2	2	12,00	416,00	R\$ 769,23	R\$ 320.000,00	Guerreiro imóveis	(14) 3204-6056

* Dados descartados pelo Modelo





Identificação	Dados Excluídos	Município	Bairro	Endereço	Cordenadas	Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Esquina/ Meio de Quadra	Salão de Festa	Topografia	Frente	Área total	Valor unitário	Valor total	Contato	Telefone do contato
21	*	Bauru	Condomínio Tamboré Bauru	R. Itatiaia, nº 23	-22.387822047462002, -49.07967712557619	12.208,33	1	2	2	12,00	396,00	R\$ 883,84	R\$ 350.000,00	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
22		Bauru	Condomínio Tamboré Bauru	R. Chapa dos Veadeiros, nº 30	-22.38647688495582, -49.080858952112656	12.208,33	1	2	1	12,00	380,00	R\$ 921,05	R\$ 350.000,00	Svissero Negócios Imobiliários	(14) 3208-7961
23		Bauru	Condomínio Cidade Jardim	R. Lolanda Demiciano Benedito, nº 50	-22.37364202473686, -49.05702519358865	17.270,25	2	2	2	33,00	692,00	R\$ 997,11	R\$ 690.000,00	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
24		Bauru	Condomínio Cidade Jardim	R. Joaquim Antonio Pereira, nº 60	-22.374358828324947, -49.058079301724874	17.270,25	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 1.250,00	R\$ 450.000,00	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
25		Bauru	Condomínio Cidade Jardim	R. José Martinho Teixeira da Silva, nº 10	-22.372991417937396, -49.0575410340588	17.270,25	1	2	1	12,00	478,00	R\$ 1.202,93	R\$ 575.000,00	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
26	*	Bauru	Condomínio Cidade Jardim	R. Jose Martinho Teixeira da Silca, nº 82	-22.373065610066572, -49.058133424987105	17.270,25	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 1.666,67	R\$ 600.000,00	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
27		Bauru	Condominio Tivolli 2	R. Via Siena, nº 1-13	-22.35192775790199, -49.071489001977554	13.715,24	1	2	1	12,00	360,00	R\$ 1.055,56	R\$ 380.000,00	K soluções Imobiliárias	(14) 3204-2007
28	*	Bauru	Condominio Tivolli 2	R. Via Siena, nº1-16	-22.35242103282101, -49.07181457110831	13.715,24	1	2	1	12,00	360,00	R\$ 960,00	R\$ 345.600,00	K soluções Imobiliárias	(14) 3204-2007
29		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Blue	R. Jose Buso, nº 72	-22.349070085250364, -49.10705089190481	4.889,35	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 694,44	R\$ 250.000,00	Aero Imóveis	(14) 3879-3600
30		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Blue	R. Jose Buso, nº 34	-22.34898748226949, -49.107231110071474	4.889,35	1	2	1	12,00	350,00	R\$ 700,00	R\$ 245.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
31		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Blue	R. Imãos Pettiti, nº 115	-22.348301957368264, -49.108179343871825	4.889,35	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 691,67	R\$ 249.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
32		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Green	Rua Teizi Tukahara, nº 93	-22.34594064522661, -49.108684722426965	4.889,35	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 652,78	R\$ 235.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
33		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Green	R. Profa. Lucia Cristofolini, nº 166	-22.346099578037776, -49.11121263987218	4.889,35	1	2	2	12,00	350,00	R\$ 685,71	R\$ 240.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
34		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Green	R. Profa. Lucia Cristofolini, nº 33	-22.34591109505099, -49.11096721971743	4.889,35	1	2	1	12,00	250,00	R\$ 1.050,00	R\$ 262.500,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
35		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Green	Rua Pastor Saulo de Freitas Barbosa, nº 105	-22.344659984547963, -49.110431688842624	4.889,35	1	2	2	24,00	633,00	R\$ 545,02	R\$ 345.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
36		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Blue	R. Imãos Petit, nº 110	-22.348168084654574, -49.10946004285573	4.889,35	1	2	1	12,00	416,00	R\$ 673,08	R\$ 280.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
37		Bauru	Condominio Cyrela	R. Emilio Avallone, nº 55	-22.39264681068568, -49.07858923899455	12.208,33	1	2	2	14,00	719,00	R\$ 863,70	R\$ 621.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
38		Bauru	Condominio Cyrela	R. Rozalina Maria do Nascimento, nº 45	-22.393127754242315, -49.07883119895658	12.208,33	1	2	2	14,00	420,00	R\$ 976,19	R\$ 410.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
39		Bauru	Condominio Cyrela	R. Manoel da Costa Martins, nº 64	-22.39352925378093, -49.07825812356221	12.208,33	2	2	2	30,00	552,62	R\$ 977,16	R\$ 540.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
40		Bauru	Condominio Cyrela	R. Fouad Tebet, nº 106	-22.394287208780643, -49.077944662488626	12.208,33	2	2	2	30,00	653,00	R\$ 995,41	R\$ 650.000,00	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600

* Dados descartados pelo Modelo



2.9 Fotos das Amostras

FOTOS DAS AMOSTRAS



ID 1
Latitude -22,35329353
Longitude -49,08113188



ID 2
Latitude -22,35300363
Longitude -49,08046507



ID 3
Latitude -22,35257943
Longitude -49,08325734



ID 4
Latitude -22,35340565
Longitude -49,08191888



ID 5
Latitude -22,3535683
Longitude -49,0795846



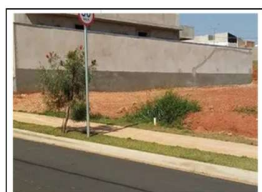
ID 6
Latitude -22,35446618
Longitude -49,08070193



ID 7
Latitude -22,2922121
Longitude -49,08716387



ID 8
Latitude -22,29202154
Longitude -49,08786459



ID 9
Latitude -22,29219954
Longitude -49,08820285



ID 10
Latitude -22,29054277
Longitude -49,08642568



ID 11
Latitude -22,291059388496386
Longitude -49,08599956



ID 12
Latitude -22,29275289
Longitude -49,08686546



ID 13
Latitude -22,29152855
Longitude -49,08724907



ID 14
Latitude -22,37442079
Longitude -49,04958936



ID 15
Latitude -22,3718174
Longitude -49,04849787



ID 16
Latitude -22,37361953
Longitude -49,04831154



ID 17
Latitude -22,3736433
Longitude -49,04913104



ID 18
Latitude -22,37243584
Longitude -49,04732943



ID 19
Latitude -22,37072779
Longitude -49,04445539



ID 20
Latitude -22,38768819
Longitude -49,07976041



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

FOTOS DAS AMOSTRAS



ID 21
Latitude -22,37072779
Longitude -49,07967713



ID 22
Latitude -22,38647688
Longitude -49,08085895



ID 23
Latitude -22,37364202
Longitude -49,05702519



ID 24
Latitude -22,37435883
Longitude -49,0580793



ID 25
Latitude -22,37299142
Longitude -49,05754103



ID 26
Latitude -22,37306561
Longitude -49,05813342



ID 27
Latitude -15,581233
Longitude -56,076637



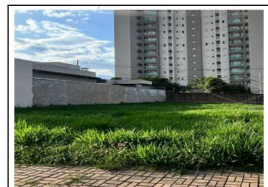
ID 28
Latitude -15,587957
Longitude -56,105873



ID 29
Latitude -22,34907009
Longitude -49,10705089



ID 30
Latitude -22,34898748
Longitude -49,10723111



ID 31
Latitude -22,348301957368264
Longitude -49,10817934



ID 32
Latitude -22,34594064522661
Longitude -49,10868472



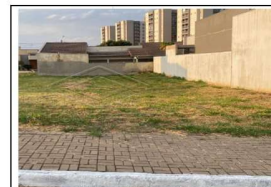
ID 33
Latitude -22,34609958
Longitude -49,11121264



ID 34
Latitude -22,34591109505099
Longitude -49,11096722



ID 35
Latitude -22,34465998
Longitude -49,11043169



ID 36
Latitude -22,34816808
Longitude -49,10946004



ID 37
Latitude -22,39264681
Longitude -49,07858924



ID 38
Latitude -22,39312775
Longitude -49,0788312



ID 39
Latitude -22,39352925
Longitude -49,07825812



ID 40
Latitude -22,39428721
Longitude -49,07794466



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

2.10 Cálculo de Inferência do Programa Sisdea

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Abileo Altamir Ayub
Modelo:	Avaliação Lote Cond. Spazio Verde Bauru
Data do modelo:	terça-feira, 18 de novembro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	36

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o lote se localiza.	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro do imóvel.	Sim
Endereço	Texto	Texto	Indica o endereço do imóvel com Rua/Avenida e o número.	Sim
Coordenadas	Texto	Texto	Indica as coordenadas latitude e longitude do lote	Sim
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Numérica	Proxy	É uma variável independente proxy que expressa o rendimento domiciliar per capita, refletindo o poder aquisitivo médio da população, do levantamento de 2022.	Sim
Esquina/ Meio de Quadra	Numérica	Dicotômica	Indica se o lote está em esquina ou meio de quadra, sendo 1 - lote no meio da quadra e 2 lote localizado em esquina.	Não
Topografia	Numérica	Dicotômica	Indica a topografia do imóvel: 1 para terreno com active/declive e 2 para terrenos plano.	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Indica a frente do lote em metros.	Não
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Valor Total do lote em R\$.	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do lote em R\$.	Não
Contato	Texto	Texto	Nome do corretor ou imobiliária.	Sim
Telefone do contato	Texto	Texto	Número de telefone do corretor ou imobiliária.	Sim
Salão de Festa	Numérica	Dicotômica	Salão de festas : variável dicotômica que indica a existência de salão de festas no condomínio, sendo 1 para condomínio sem salão de festas e 2 para condomínio com salão de festas.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do lote dividido pela área total, em R\$/m².	Sim



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	2.645,45	19.597,73	16.952,28	9.741,49
Topografia	1,00	2,00	1,00	1,72
Área do terreno	250,00	719,00	469,00	411,10
Salão de Festa	1,00	2,00	1,00	1,81
Valor unitário	545,02	1.440,00	894,98	947,29

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9361885 / 0,9361885
Coeficiente de determinação:	0,8764489
Fisher - Snedecor:	54,98
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1667127,350	4	416781,838	54,977
Não Explicada	235011,271	31	7581,009	
Total	1902138,621	35		



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

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

Valor unitário = $-3511,583608 + 464,8820717 * \ln(\text{Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022}) + 52,41224454 * \text{Topografia} + 184229,3847 / \text{Área do terreno} - 158,6301604 * \text{Salão de Festa}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	ln(x)	13,58	0,00
Topografia	x	1,56	12,92
Área do terreno	1/x	5,94	0,00
Salão de Festa	x	-2,62	1,34
Valor unitário	y	-10,20	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	x1	0,00	0,24	-0,76	0,74	0,77
Topografia	x2	0,24	0,00	-0,25	0,17	0,24
Área total	x3	-0,76	-0,25	0,00	-0,75	-0,27
Salão de Festa	x4	0,74	0,17	-0,75	0,00	0,33
Valor unitário	y	0,77	0,24	-0,27	0,33	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	x1	0,00	0,21	0,79	0,53	0,93
Topografia	x2	0,21	0,00	0,28	0,05	0,27
Área total	x3	0,79	0,28	0,00	0,04	0,73
Salão de Festa	x4	0,53	0,05	0,04	0,00	0,43
Valor unitário	y	0,93	0,27	0,73	0,43	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.000,00	974,42	25,58	2,5585%	0,293845	0,00127400
2	1.024,59	966,03	58,56	5,7159%	0,672619	0,00625700
3	967,74	1.056,96	-89,21	-9,2187%	-1,024628	0,03526500
4	1.079,16	948,76	130,40	12,0831%	1,497610	0,02778600
5	683,89	690,24	-6,35	-0,9282%	-0,072908	0,00051100
6	1.030,00	935,05	94,95	9,2184%	1,090515	0,01386600
7	756,00	835,08	-79,08	-10,4598%	-0,908202	0,04177600
8	800,00	835,08	-35,08	-4,3845%	-0,402856	0,00822000
9	864,00	835,08	28,92	3,3477%	0,332193	0,00558900
10	800,00	782,66	17,34	2,1670%	0,199106	0,00231000



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

11	772,00	782,66	-10,66	-1,3814%	-0,122478	0,00087400
12	740,74	728,08	12,66	1,7095%	0,145439	0,00132600
13	824,37	758,48	65,89	7,9932%	0,756798	0,03016200
14	1.410,07	1.312,29	97,79	6,9348%	1,123089	0,03496100
15	1.086,07	1.248,01	-161,94	-14,9109%	-1,859931	0,07709300
16	1.249,76	1.231,02	18,74	1,4995%	0,215227	0,00103800
17	1.340,43	1.262,47	77,96	5,8160%	0,895376	0,01817900
18	1.440,00	1.278,98	161,02	11,1820%	1,849344	0,08103100
19	1.301,78	1.233,86	67,91	5,2171%	0,780013	0,01359600
22	921,05	1.082,86	-161,81	-17,5681%	-1,858428	0,12824500
23	997,11	1.077,94	-80,83	-8,1066%	-0,928367	0,02833600
24	1.250,00	1.323,46	-73,46	-5,8770%	-0,843729	0,02579100
25	1.202,93	1.144,72	58,21	4,8390%	0,668546	0,02339900
27	1.055,56	1.163,91	-108,35	-10,2647%	-1,244414	0,07454700
29	694,44	736,82	-42,37	-6,1015%	-0,486642	0,00703000
30	700,00	699,03	0,97	0,1393%	0,011198	0,00000600
31	691,67	736,82	-45,15	-6,5276%	-0,518545	0,00798200
32	652,78	736,82	-84,04	-12,8739%	-0,965190	0,02765500
33	685,71	751,44	-65,72	-9,5846%	-0,754838	0,01737500
34	1.050,00	909,57	140,43	13,3740%	1,612826	0,38270000
35	545,02	516,11	28,91	5,3052%	0,332086	0,01138500
36	673,08	615,51	57,56	8,5521%	0,661113	0,02369900
37	863,70	906,69	-42,99	-4,9777%	-0,493772	0,00920200
38	976,19	1.089,10	-112,91	-11,5668%	-1,296829	0,01776200
39	977,16	983,84	-6,68	-0,6833%	-0,076682	0,00009600
40	995,41	932,59	62,82	6,3110%	0,721498	0,01470000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2 – Grau de Fundamentação II

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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 conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não	3



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

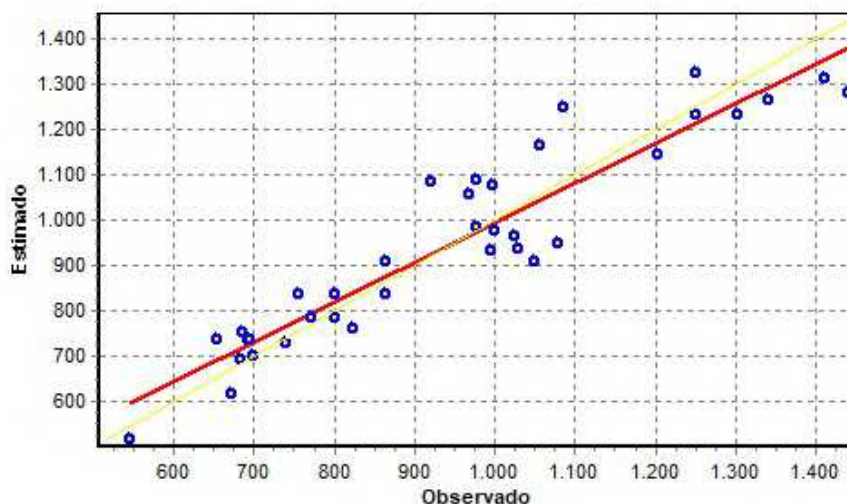
Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

			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	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	
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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br

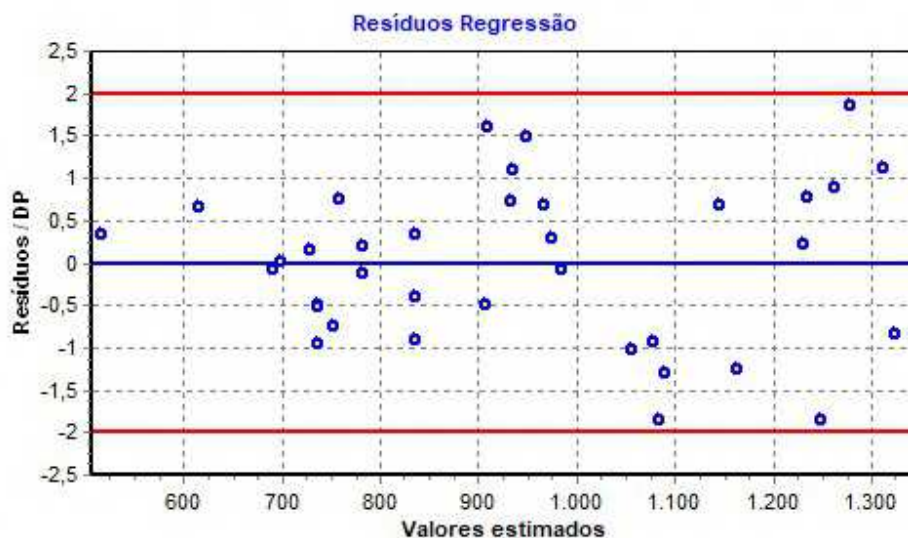


(14) 98227-6665

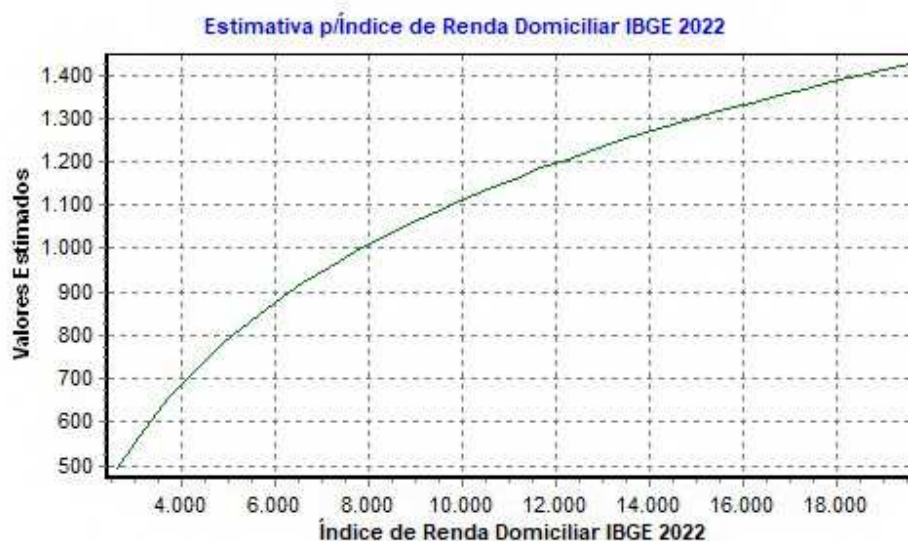

ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



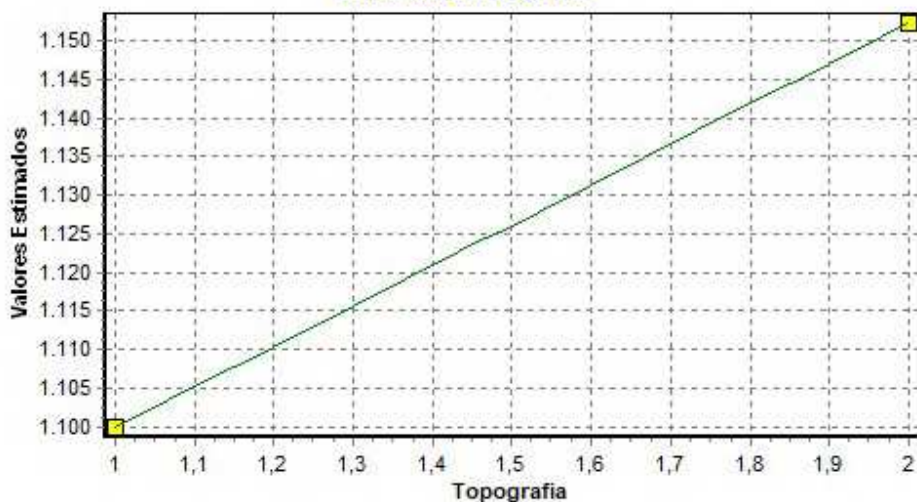
(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

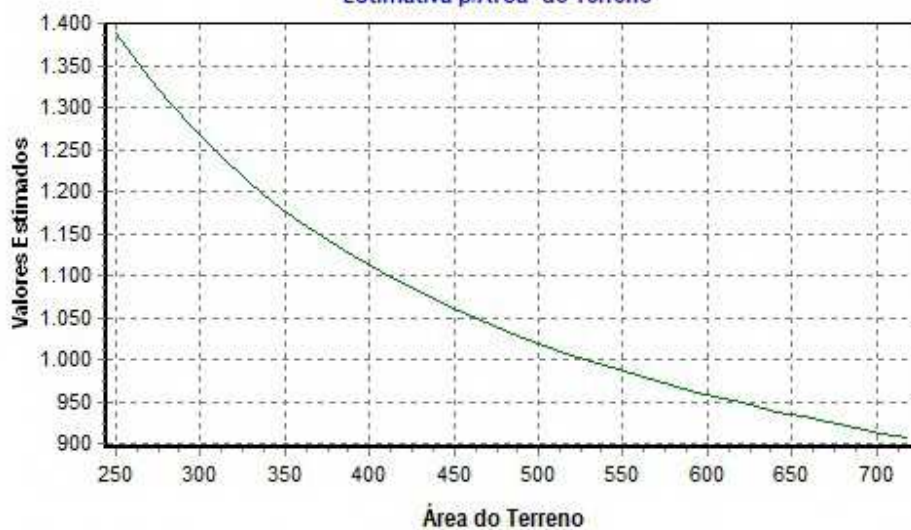
Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

Estimativa p/Topografia



Estimativa p/Área do Terreno



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Estimativa p/Salão de Festa



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

Identificação	Dados Excluídos	Município	Bairro	Endereço	Cordenadas	Contato	Telefone do contato
1		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Vila Romania, nº 5	-22.353293534220200, -49.08113187555810	Corretor Silvio Garcia	(14) 99773-5895
2		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Antonio Zito Garcia, D-09	-22.35300362733389, -49.08046507117805	Addad Volpe Negócios Imobiliários	(14) 3104-1234
3		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Vila Romania, nº 1 - Quadra G - Lote 03	-22.352579429050216, -49.0832573448472	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
4		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Via Toscana, Quadra F - Lote 34	-22.353405651699482, -49.08191887630278	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
5		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Rua Antonio Zito Garcia, B 17 E 18	-22.353568297148215, -49.07958459699552	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
6		Bauru	Vila Santista- Cond Spazio Verde	Via Castelli Quadra F - nº 38	-22.354466178561427, -49.08070192608997	A1 Negócios Imobiliários	(14) 3206-9005
7		Bauru	Florata Nasções Residencial	Rua Fátima Aparecida Pereira da Silva, nº 1-20	-22.292212103376162, -49.0871638684915	Moreira Junior	(14) 99623-1139
8		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Ivet Munhoz Toledo, nº 16-162	-22.292021537239286, -49.087864591882656	Fluxo Imóveis	(14) 3224-2400
9		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Ivet Munhoz Toledo, nº 79	-22.292199541701034, -49.08820284776872	Pôrto Imobiliária	(14) 3224-1400
10		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Ivet Munhoz Toledo, nº 149	-22.290542772128724, -49.08642568257162	Guta Vicentin	(14) 3879-9810
11		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Fátima Aparecida Pereira da Silva, 19	-22.291059388496386, -49.08599955629775	Pôrto Imobiliária	(14) 3224-1400
12		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Sete, nº 22	-22.292752888613308, -49.08686546337364	Portão Moveis	(14) 3104-5050
13		Bauru	Florata Nasções Residencial	R. Ivet Munhoz Toledo, nº 147	-22.291528552809663, -49.08724907488219	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
14		Bauru	Residencil Aphaville	R. Alfredo dos Santos Ramalho, nº 25	-22.374420791018036, -49.04958936334627	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
15		Bauru	Residencil Aphaville	R. Valmi Ferreira da Silva, 7	-22.371817395432135, -49.04849787410508	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
16		Bauru	Residencil Aphaville	R. Nelson Soares Fortunato, nº 216	-22.37361952881605, -49.04831153837415	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
17		Bauru	Residencil Aphaville	R. Dr. Luiz Fernando Ribeiro, 61	-22.373643300694777, -49.04913103832154	Fluxo Imóveis	(14) 3224-2400
18		Bauru	Residencil Aphaville	R. Anis Buzalaf, nº 105	-22.372435843402283, -49.047329434568354	Seven7 Imóveis	(14) 3202-7777
19		Bauru	Residencil Aphaville	R. João Batone, nº 90	-22.370727792644605, -49.04445539414303	MFx Imobiliária	(14) 3204-5525
20	*	Bauru	Condomínio Tamboré Bauru	R. Itatiaia, nº 25	-22.387688188326138, -49.07976041424382	Guerreiro imóveis	(14) 3204-6056
21	*	Bauru	Condomínio Tamboré Bauru	R. Itatiaia, nº 23	-22.387822047462002, -49.07967712557619	Moraes Consultoria Imobiliária	(14) 3321-7000
22		Bauru	Condomínio Tamboré Bauru	R. Chapa dos Veadeiros, nº 30	-22.38647688495582, -49.080858952112656	Svissero Negócios Imobiliários	(14) 3208-7961
23		Bauru	Condominio Cidade Jardim	R. Lolanda Demiciano Benedito, nº 50	-22.37364202473686, -49.05702519358865	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
24		Bauru	Condominio Cidade Jardim	R. Joaquim Antonio Pereira, nº 60	-22.374358828324947, -49.058079301724874	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
25		Bauru	Condominio Cidade Jardim	R. José Martinho Teixeira da Silva, nº 10	-22.372991417937396, -49.0575410340588	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
26	*	Bauru	Condominio Cidade Jardim	R. Jose Martinho Teixeira da Silca, nº 82	-22.373065610066572, -49.058133424987105	Ax Imobiliária	(14) 3313-9810
27		Bauru	Condominio Tivolli 2	R. Via Siena, nº 1-13	-22.35192775790199, -49.071489001977554	K soluções Imobiliárias	(14) 3204-2007
28	*	Bauru	Condominio Tivolli 2	R. Via Siena, nº1-16	-22.35242103282101, -49.07181457110831	K soluções Imobiliárias	(14) 3204-2007
29		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Blue	R. Jose Buso, nº 72	-22.349070085250364, -49.10705089190481	Aero Imóveis	(14) 3879-3600
30		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Blue	R. Jose Buso, nº 34	-22.34898748226949, -49.107231110071474	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

Identificação	Dados Excluídos	Município	Bairro	Endereço	Cordenadas	Contato	Telefone do contato
31		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Blue	R. Irmãos Pettiti, nº 115	-22.348301957368264, -49.108179343871825	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
32		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Green	Rua Teizi Tukahara, nº 93	-22.34594064522661, -49.108684722426965	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
33		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Green	R. Profa. Lucia Cristofolini, nº 166	-22.346099578037776, -49.11121263987218	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
34		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Green	R. Profa. Lucia Cristofolini, nº 33	-22.34591109505099, -49.11096721971743	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
35		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Green	Rua Pastor Saulo de Freitas Barbosa, nº 105	-22.344659984547963, -49.110431688842624	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
36		Bauru	Condominio Quinta Ranieri Blue	R. Irmãos Petit, nº 110	-22.348168084654574, -49.10946004285573	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
37		Bauru	Condominio Cyrela	R. Emilio Avallone, nº 55	-22.39264681068568, -49.07858923899455	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
38		Bauru	Condominio Cyrela	R. Rozalina Maria do Nascimento, nº 45	-22.393127754242315, -49.07883119895658	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
39		Bauru	Condominio Cyrela	R. Manoel da Costa Martins, nº 64	-22.39352925378093, -49.07825812356221	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600
40		Bauru	Condominio Cyrela	R. Fouad Tebet, nº 106	-22.394287208780643, -49.077944662488626	Concreto Imóveis	(14) 3161-9600

Variáveis Numéricas:

Identificação	Dados Excluídos	Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Esquina/ Meio de Quadra	Salão de Festa	Topografia	Frente	Área total	Valor unitário	Valor total
1		8.151,12	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 1.000,00	R\$ 360.000,00
2		8.151,12	1	2	2	12,00	366,00	R\$ 1.024,59	R\$ 375.000,00
3		8.151,12	1	2	2	11,00	310,00	R\$ 967,74	R\$ 300.000,00
4		8.151,12	2	2	2	30,00	379,00	R\$ 1.079,16	R\$ 409.000,00
5		8.151,12	2	2	1	25,50	658,00	R\$ 683,89	R\$ 450.000,00
6		8.151,12	1	2	2	12,00	390,00	R\$ 1.030,00	R\$ 413.400,00
7		2.645,45	1	1	2	10,00	250,00	R\$ 756,00	R\$ 189.000,00
8		2.645,45	1	1	2	10,00	250,00	R\$ 800,00	R\$ 200.000,00
9		2.645,45	1	1	2	10,00	250,00	R\$ 864,00	R\$ 216.000,00
10		2.645,45	1	1	1	10,00	250,00	R\$ 800,00	R\$ 200.000,00
11		2.645,45	1	1	1	10,00	250,00	R\$ 772,00	R\$ 193.000,00
12		2.645,45	1	1	1	10,00	270,00	R\$ 740,74	R\$ 200.000,00
13		2.645,45	2	1	2	10,00	279,00	R\$ 824,37	R\$ 230.000,00
14		19.597,73	1	2	2	15,00	417,00	R\$ 1.410,07	R\$ 588.000,00
15		19.597,73	1	2	2	15,00	488,00	R\$ 1.086,07	R\$ 530.000,00
16		19.597,73	2	2	2	50,00	511,00	R\$ 1.249,76	R\$ 638.625,00
17		19.597,73	1	2	2	15,00	470,00	R\$ 1.340,43	R\$ 630.000,00
18		19.597,73	1	2	2	15,00	451,00	R\$ 1.440,00	R\$ 649.440,00
19		19.597,73	1	2	2	15,00	507,00	R\$ 1.301,78	R\$ 660.000,00
20	*	12.208,33	1	2	2	12,00	416,00	R\$ 769,23	R\$ 320.000,00
21	*	12.208,33	1	2	2	12,00	396,00	R\$ 883,84	R\$ 350.000,00
22		12.208,33	1	2	1	12,00	380,00	R\$ 921,05	R\$ 350.000,00
23		17.270,25	2	2	2	33,00	692,00	R\$ 997,11	R\$ 690.000,00
24		17.270,25	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 1.250,00	R\$ 450.000,00
25		17.270,25	1	2	1	12,00	478,00	R\$ 1.202,93	R\$ 575.000,00



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

Identificação	Dados Excluídos	Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	Esquina/ Meio de Quadra	Salão de Festa	Topografia	Frente	Área total	Valor unitário	Valor total
26	*	17.270,25	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 1.666,67	R\$ 600.000,00
27		13.715,24	1	2	1	12,00	360,00	R\$ 1.055,56	R\$ 380.000,00
28	*	13.715,24	1	2	1	12,00	360,00	R\$ 960,00	R\$ 345.600,00
29		4.889,35	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 694,44	R\$ 250.000,00
30		4.889,35	1	2	1	12,00	350,00	R\$ 700,00	R\$ 245.000,00
31		4.889,35	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 691,67	R\$ 249.000,00
32		4.889,35	1	2	2	12,00	360,00	R\$ 652,78	R\$ 235.000,00
33		4.889,35	1	2	2	12,00	350,00	R\$ 685,71	R\$ 240.000,00
34		4.889,35	1	2	1	12,00	250,00	R\$ 1.050,00	R\$ 262.500,00
35		4.889,35	1	2	2	24,00	633,00	R\$ 545,02	R\$ 345.000,00
36		4.889,35	1	2	1	12,00	416,00	R\$ 673,08	R\$ 280.000,00
37		12.208,33	1	2	2	14,00	719,00	R\$ 863,70	R\$ 621.000,00
38		12.208,33	1	2	2	14,00	420,00	R\$ 976,19	R\$ 410.000,00
39		12.208,33	2	2	2	30,00	552,62	R\$ 977,16	R\$ 540.000,00
40		12.208,33	2	2	2	30,00	653,00	R\$ 995,41	R\$ 650.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	945,45	2,97%	
Valor Médio	974,42	-	III
Valor Máximo	1.003,38	2,97%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Município	Bauru	-
Bairro	Condomínio Residencial Spazio Verde Comendador	-
Endereço	Via Torricela Quarteirão 1 - Quadra E Lote 21	-
Coordenadas	-22.352972062294683, -49.082816216790235	-
Índice de Renda Domiciliar IBGE 2022	8.151,12	Não
Topografia	2,00	Não
Área do Terreno	360,00	Não
Contato		-
Telefone do contato		-
Salão de Festa	2,00	Não



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665


ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

3.0 Resultado da Avaliação da Fração Ideal de 33,33%

A seguir, apresenta-se o resultado da apuração da fração ideal de trinta e três vírgula trinta e três por cento, obtido a partir dos cálculos de inferência aplicados aos Imóveis 1 e 2, conforme demonstrado no tratamento dos dados e nos valores de mercado individualizados. Os valores consolidados encontram-se sintetizados na tabela abaixo.

Imóvel	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)	Fração (%)	Valor da Fração (R\$)
Condomínio Le Ville Residence	103,44	8.455,56	874.643,13	33,33	291.518,56
Condomínio Spazio Verde Comendador	360	974,42	350.791,20	33,33	116.918,71
Total Geral			1.225.434,33		408.437,27

Valor da fração Ideal de 33,33 % :: R\$ 408.437,27

A norma NBR14653-2 permite arredondamento de valor final em até 1%

Valor da Avaliação : R\$ 408.000,00 (quatrocentos e oito mil reais).



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

4.

Matriculas dos Imóveis

4.1

Matricula do Imóvel 1 – Matricula 114.957

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO
CNS 11.153-4

MATRÍCULA

114.957

FOLHA

01

Bauru, 20 de Fevereiro de 2015

IMÓVEL: RESIDÊNCIA Nº 41, do CONDOMÍNIO LEVILLE RESIDENCE, situado na Rua Regina Célia Palmeira, nº 2-100, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: **privativa:** 236,314 metros quadrados (sendo 103,440 metros quadrados de área privativa edificada e 132,874 metros quadrados de área não edificada/uso exclusivo); **comum:** 83,928 metros quadrados (sendo 9,562 metros quadrados de área edificada e 74,367 metros quadrados de área não edificada); **total:** 320,242 metros quadrados; **Fração ideal do terreno:** 266,139 metros quadrados ou 2,161%. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 12.313,85 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 96.833, na qual encontra-se registrada sob nº 8, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.808, nesta Serventia. PMB (em maior área): 02/3077/01.

PROPRIETÁRIA: RRV - ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Botucatu, SP, na rua Prudente de Moraes nº 835, sala 1, CNPJ 03.206.580/0001-66.

REGISTRO ANTERIOR: R.4, na matrícula 96.833, em 27/01/2015. A presente foi aberta de acordo com o item 55, letra A, do Capítulo XX do provimento CGJ 58/1989.

O Escrevente Autorizado,

Protocolo/microfilme 289805 de 9/2/2015 - ALS/TPBP.

R.1/114.957, em 17 de julho de 2019.

Por escritura de compra e venda lavrada no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru (livro 1439, folhas 181/185), datada de 5/7/2019, **PETERSON CASSIMIRO PACHECO FERRAZ**, administrador de empresas, RG 33.079.370-6 SSP/SP, CPF 305.683.728/67, casado sob o regime da separação total de bens, aos 14/2/2014, convencionado através de escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 10.371, no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pederneiras/SP, com Karina Gonçalves Ferraz, enfermeira, RG 34.037.310-6 SSP/SP, CPF 317.897.778/36, brasileiros, residentes e domiciliados em Pederneiras/SP, na rua Eduardo R. Cabo, 0-1776, Jardim Marajoara; **JONAS CASSEMIRO FERRAZ**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG 46.817.910-0 SSP/SP, CPF 362.718.198/00, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Benedito Moreira Pinto, 3-60, ap. 23, Jardim Panorama; e **ANA RITA CASSIMIRO FERRAZ**, brasileira, solteira, maior, gerente administrativo, RG 49.969.143-X SSP/SP, CPF 388.317.498/03, residente e domiciliada em Pederneiras/SP, na rua Jacinto Guiraldeli, 1582, CZ ZN Oeste, Jardim Alvorada, adquiriram da empresa **RRV - Engenharia Ltda**, NIRE 35215739247, já

Continua no verso

Página: 0001/0002



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

MATRÍCULA

114.957

FOLHA

01

VERSO

qualificada, com sede em Botucatu/SP, na rua Prudente de Moraes, 782, sala 10, no ato representada por Rafael Augusto de Lima Dalio, CPF 333.891.058-40 (documento comprobatório identificado no título), pelo preço de R\$227.800,00 (duzentos e vinte e sete mil e oitocentos reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17018-525). Consta ainda do título, que foram apresentadas em nome da transmitente, as seguintes certidões: certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, com código de controle 894D AA41 5087 0414, expedida pelo Ministério da Fazenda - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 23/1/2019, válida até 22/7/2019; bem como a certidão negativa de débitos trabalhistas sob número 175251420/2019, expedida pela Justiça do Trabalho, aos 4/7/2019, válida até 30/12/2019. Por determinação contida no artigo 12, do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida em data de hoje, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, e que resultou negativa em relação às partes contratantes (códigos hash: 042b fb0b 1a10 beec 8fc4 f570 b83c d90f 5957 7fa1 // 6bf9 5e6a 9809 818a c322 2d17 c58a 37e6 95b6 c3fa // 70d6 c558 6252 5a40 8aa4 d888 9c70 926e 618a 973b // 032a 8f70 68d0 dde5 edcf 61c7 6d3d 56cc f5d6 0ac8). Valor venal / Valor de mercado (2019) / Base de cálculo do ITBI: R\$317.142,13. PMB: 02.3077.045.

O Escrevente Autorizado, Ede Carlos Pereira, Emols.R\$1.376,09; Est.R\$391,10; Apos.R\$267,69; R.C.R\$72,43; T.J.R\$94,44; ISS.R\$27,52; MP.R\$66,05. Selo digital nº 111534321000000007172319J. Protocolo/Microfilme 336.620 de 12/7/2019 - ECP.

Oficial.....	R\$	0,00
Estado.....	R\$	0,00
Ipesp.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Just.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min.Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	0,00
Prazo de validade, para fins notariais e registrais, de 30 dias		

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão composta de 2 página(s), foi extraída em inteiro teor nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 da matrícula 114957, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. Bauru, 08 de outubro de 2020. 10:16:56 Hs. O Oficial Substituto

ASSINADO DIGITALMENTE POR CLAUDIO AUGUSTO GAZETO

MOD.1

Pedido de certidão nº: 294252



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115343E30000000228942207

0002/0002



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

4.2

Matricula do Imóvel 2 – Matricula 107.768

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA
107.768

FOLHA
01

Bauru, 07 de Fevereiro de 2013

IMÓVEL: TERRENO sem acessões e benfeitorias, correspondente ao lote 21 (vinte e um), da quadra E, do loteamento denominado "Residencial Spazio Verde Comendador", situado na Via Torricella, quarteirão 1, lado par, distante 84,87 m (oitenta e quatro metros e oitenta e sete centímetros) da esquina da Via Toscana, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com uma área de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), medindo 12,00 m (doze metros) de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 m (trinta metros) de cada lado, confrontando de quem da via pública olha para o terreno, na frente com a citada Via Torricella; nos fundos com o lote 06 (seis); no lado direito com o lote 20 (vinte), e no lado esquerdo com o lote 22 (vinte e dois). PMB (em maior área): 2/924/1. Sobre o referido loteamento "Residencial Spazio Verde Comendador", onde se encontra inserido o imóvel nesta descrito, existem cláusulas, obrigações, normas, regulamentos e restrições, as quais encontram-se pormenorizadamente descritas e caracterizadas no processo do referido loteamento, o qual foi microfilmado sob nº 264479 e arquivado nesta serventia.

PROPRIETÁRIA: SPAZIO VERDE COMENDADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta cidade, na avenida Getulio Vargas, 4-95, Vila Mariana, CNPJ 17.205.129/0001-39.

R.A. 02 na matrícula 105.750 em 22/01/2013, cujo loteamento acha-se registrado sob nº 01 na mesma matrícula aos 25/09/2012. A presente foi aberta de acordo com o item 44, alínea C, do Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

Emols.R\$7,24;Est.R\$2,07;Ap.R\$1,52;R.C.R\$0,38;T.J.R\$0,38.

O Escrevente Autorizado.

protocolo/microfilme 268560 de 21/01/2013 – ALS/TPBP.

Av.1/107.768, em 19 de janeiro de 2017.

Por requerimento datado de 13/1/2017, subscrito por Renato José Aiello, representante legal da Spazio Verde Comendador Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, procede-se a presente, nos termos do item 127, do Capítulo XX, do Provimento CGJ 58/1.989, para consignar que foi efetuado, pelo Poder Público, a alteração do quarteirão 1, lado par, da Via Torricella, para quarteirão 1, lado ímpar, da mesma via pública, conforme faz prova a certidão municipal 989/16, expedida em 1/11/2016.

A escrevente autorizada,

gs/rmo Protocolo/microfilme 309.111, de 17/1/2017.

Continua no verso

Página: 0001/0003



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665



ABILEO ALTAMIR AYUB

Avaliações Urbanas | Projetos | Perícias | Gerenciamento de Obras

ABILEO ALTAMIR AYUB

MATRÍCULA
107.768

FOLHA
01

VERSO

R.2/107.768, em 11 de abril de 2019.

Por escritura de compra e venda lavrada em 2/4/2019, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru (livro 1432, folhas 259/272), acompanhada por escritura de rerratificação, lavrada aos 3/4/2019, nas mesmas notas (livro 1432, folhas 273/276), **PETERSON CASSIMIRO PACHECO FERRAZ**, do comércio, RG 33.079.370-6-SSP/SP, CPF 305.683.728-67, casado sob o regime da separação total de bens, aos 14/02/2014, convencionado através de escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 10.371, no Oficial de Registro de Imóveis de Pederneiras, SP, com Karina Gonçalves Ferraz, enfermeira, RG 34.037.310-6-SSP/SP, CPF 317.897.778-36; **JONAS CASSEMIRO FERRAZ**, solteiro, do comércio, nascido em 3/3/1990, RG 46.817.910-0-SSP/SP, CPF 362.718.198-00, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Pederneiras, SP, na Rua Eduardo R Cabo nº O-1776; e **ANA RITA CASSIMIRO FERRAZ**, brasileira, solteira, do comércio, nascida em 10/3/1995, RG 49.969.143-X-SSP/SP, CPF 388.317.498-03, residente e domiciliada na cidade de Pederneiras, SP, na rua Jacinto Guiraldeli nº 1582, CZ ZN Oeste, adquiriram da **Spazio Verde Comendador Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**, com sede nesta cidade, na Avenida Getulio Vargas nº 4-95, inscrita no CNPJ 17.205.129/0001-39, cadastrada na JUCESP sob nº 35.227.081.365, no ato representada por sua sócia majoritária, Aiello Urbanismo Ltda, que por sua vez, foi representada por seu administrador, Renato Jose Aiello, CPF 120.030.308-32, pelo preço de R\$199.800,00 (cento e noventa e nove mil e oitocentos reais), o imóvel objeto desta matrícula (cep 17.100-000). A escritura ora registrada cumpre compromisso datado de 22/11/2012, cedido aos 20/10/2017 e finalmente em 2/4/2019. Foi apresentada no ato pela transmitente, a certidão negativa de débitos trabalhistas sob o nº 170241277/2019, emitida em 2/4/2019, válida até 28/9/2019. Por determinação contida no artigo 12 do Provimento CGJ 13/2012, foi promovida, em data de hoje, prévia consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, a qual resultou negativa em relação às pessoas contratantes (códigos hash: 0484 ffc d 9705 9e1e c1a8 79c4 2dbd 0f4e 2fbc 3239 // 4daf 7e26 ac4d a703 d3f2 1de8 e0fe 76ff 5308 5c6a // 49ae 7361 9cd7 db50 c560 787c 1903 bc57 adae 80ad // ec91 7d94 e288 bc65 4b08 bc08 f0f7 7eb5 3d11 f95c). Valor venal 2019: R\$224.748,00. O Escrevente Autorizado, André Luiz da Silva
Emols.R\$1.202,81; Est.R\$341,85; Sefaz.R\$233,88; RC.R\$63,31; TJ.R\$82,55; ISS. R\$24,05; MP R\$57,73. Selo digital 1415343210000000045860012
Protocolo/microfilme 333525 de 8/4/2019 – ALS/TPBP.

Mod.1

Página: 0002/0003



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos -SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

5.0 Atestados de Valor Venal dos Imóveis Emitidos pela Prefeitura
5.1 Atestado de Valor Venal Imóvel 1 – inscrição 23077045

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
	RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (14) 3235-1000
	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2554896/2025

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:

Inscrição: 23077045 IdFísico 60236732 Situação: Ativo
Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018"
Local do Imóvel 17018-525 - RUA REGINA CELIA PALMEIRA, 2-100 CASA 41 LE VILLE RESIDENCE
Bairro/Loteamento RES. VILLAGGIO

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial	216.579,41
Área Terreno	266.14	Valor Venal Predial	248.285,30
Área Tributável	266.14	Valor Venal Imóvel	464.864,71
Área Edificada	113.00		

A Prefeitura de Bauru, através da Secretaria de Economia e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para o imóvel em questão, na data da emissão da certidão, ressalvando o direito da Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

BAURU, 10 de Outubro de 2025

Esta Certidão é válida até: 31/12/2025

Data Geração: 10/10/2025

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <https://www.bauru.sp.gov.br/>

Data Emissão: 10/10/2025

Identificação 2554896

Número da Certidão: 127394/2025

Chave validação: IQBZL-CKAZJ

Controle: 60236732

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665

5.2 Atestado de Valor Venal Imóvel 2 – inscrição 23239021

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
	RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (14) 3235-1000
	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2554897/2025

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:

Inscrição: 23239021 IdFísico 60237170 Situação: Ativo
 Proprietário: *PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018*
 Local do Imóvel 17053-352 - RUA MUNIR ZALAF, 0-0 L21 QE RESID SPAZIO VERDE COMENDADOR
 Bairro/Loteamento RES. SPAZIO VERDE

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial	334.814,40
Área Terreno	360.00	Valor Venal Predial	0,00
Área Tributável	360.00	Valor Venal Imóvel	334.814,40
Área Edificada	0.00		

A Prefeitura de Bauru, através da Secretaria de Economia e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para o imóvel em questão, na data da emissão da certidão, ressaltando o direito da Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

BAURU, 10 de Outubro de 2025

Esta Certidão é válida até: 31/12/2025

Data Geração: 10/10/2025

A veracidade da Informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <https://www.bauru.sp.gov.br/>

Data Emissão: 10/10/2025

Identificação 2554897

Número da Certidão: 127395/2025

Controle: 60237170

Chave validação: PXVOL-OWRFM

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.



R. Ada Barbanti nº 61 - Parque Esmeralda - Agudos - SP-SP CEP 17.128-086



abileoayub@yahoo.com.br



(14) 98227-6665