



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**3ª (TERCEIRA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP**  
**PROCESSO Nº 0023590-26.2019.8.26.0071**  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - REAJUSTE DE PRESTAÇÕES**  
**EXEQUENTE: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU COHAB**  
**EXECUTADO: JURANDIR SPARAPAN E OUTRO**  
**OBJETO: IMÓVEL DA MATRÍCULA 33.464**



## Sumário

|                                                              |                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>                                                    | <b>CONSIDERAÇÕES INICIAIS</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1.                                                         | PRESSUPOSTOS E RESSALVAS                         | 3         |
| 1.2.                                                         | DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA | 3         |
| 1.3.                                                         | FINALIDADE E OBJETIVO                            | 4         |
| 1.4.                                                         | CONCEITO DE VALORES DE MERCADO                   | 4         |
| <b>2.</b>                                                    | <b>OBJETO</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>                                                    | <b>INÍCIO DOS TRABALHOS</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>                                                    | <b>VISTORIA</b>                                  | <b>6</b>  |
| 4.1.                                                         | DESCRIÇÃO                                        | 8         |
| 4.1.1.                                                       | Sala                                             | 8         |
| 4.1.2.                                                       | Cozinha                                          | 10        |
| 4.1.3.                                                       | Banheiro social (B.W.C.)                         | 11        |
| 4.1.4.                                                       | Dormitório 1                                     | 12        |
| 4.1.5.                                                       | Dormitório 2                                     | 13        |
| 4.1.6.                                                       | Ampliação dos fundos                             | 14        |
| <b>5.</b>                                                    | <b>PATOLOGIAS</b>                                | <b>17</b> |
| 5.1.                                                         | NÍVEL DE INSPEÇÃO                                | 17        |
| 5.2.                                                         | GRAU DE RISCO                                    | 17        |
| 5.2.1.                                                       | Telhado                                          | 18        |
| 5.2.2.                                                       | Hidráulica                                       | 22        |
| 5.2.3.                                                       | Infiltração                                      | 25        |
| 5.3.                                                         | ESTADO DE CONSERVAÇÃO                            | 28        |
| <b>6.</b>                                                    | <b>AVALIAÇÃO</b>                                 | <b>30</b> |
| 6.1.                                                         | MÉTODO DE AVALIAÇÃO                              | 30        |
| 6.2.                                                         | MODELO DE CÁLCULO                                | 31        |
| 6.2.1.                                                       | O método dos mínimos quadrados                   | 32        |
| 6.2.2.                                                       | Variáveis aplicadas                              | 32        |
| 6.3.                                                         | Grau de Fundamentação                            | 34        |
| <b>8.</b>                                                    | <b>CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO</b>                  | <b>36</b> |
| <b>ANEXO I – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>                  |                                                  | <b>38</b> |
| <b>ANEXO II – MEMORIAL DE CÁLCULOS (SOFTWARE SISDEA)</b>     |                                                  | <b>39</b> |
| <b>ANEXO III – PESQUISA IMOBILIÁRIA</b>                      |                                                  | <b>47</b> |
| <b>ANEXO IV – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)</b> |                                                  | <b>62</b> |



## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

### 1.1. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

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

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

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

### 1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 3ª (terceira) Vara da Comarca de Bauru, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem avaliado neste trabalho.

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

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

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



### 1.3. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente trabalho vem referente ao proc. nº 0023590-26.2019.8.26.0071 em que Companhia de Habitação Popular de Bauru - COHAB, qualificado nos autos do Cumprimento de sentença - Reajuste de Prestações, move em relação a Jurandir Sparapan e outro.

O objetivo desta perícia é vistoriar *in loco* e elaborar laudo de avaliação para se apurar do valor de mercado para o imóvel da matrícula 33.464.

### 1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO

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

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

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

## 2. OBJETO

A unidade objeto deste relatório é um imóvel residencial, localizado na Rua Antonio de Campos fraga neto, nº 1-25 — Núcleo Habitacional Edson Francisco da Silva, nesta cidade de Bauru – SP.

Figura 1 – Fachada do imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

## 3. INÍCIO DOS TRABALHOS

Através da decisão às fls. 457, datado em 29 de junho de 2023, a excelentíssima Senhora Juíza de Direito Doutora Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira de Oliveira, nomeia o Perito Judicial, Engenheiro Civil, Especialista em Perícias e Avaliações em Obras, Pós-Graduando em Engenharia Diagnóstica e Patologias das Edificações Fernando Leonardo Colucci Pereira.

Após concordância dos Honorários, este perito solicita agendamento da vistoria no imóvel para o dia 01 de julho de 2024 às 10:00 horas, a qual foi prejudicado por não ter ninguém no imóvel.

Assim, foi agendado uma segunda vistoria no dia 25 de outubro de 2024, defronte ao imóvel, a qual foi realizada com a presença do requerido e da assistente técnica da requerente.

#### 4. VISTORIA

Trata-se de um imóvel residencial identificado pela matrícula nº 33.464 de acordo com a certidão do imóvel (fls. 372/373) de propriedade de Jurandir Sparapan, situado no bairro Núcleo Habitacional Edson Francisco da Silva na Rua Antonio de Campos Fraga Neto, nº 1-25 na cidade de Bauru/SP.

Figura 2 - Vista aérea do imóvel objeto.



Fonte: Google Earth.

O imóvel objeto está localizado no bairro Núcleo Habitacional Edson Francisco da Silva, esse que fica entre os bairros, Nova Esperança, Núcleo Leão XIII e Vila Dutra, inseridos na região sul da cidade. O fica localizado a aproximadamente 1 km da saída para a Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros – SP 294.

Figura 3 – Vista Aérea do Bairro.



Fonte: Google Earth.



O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno plano. Está inserido em ZR4 – Zona Preferencialmente Residencial, segunda a lei de uso e ocupação do solo, Lei Municipal 2339/82, a qual foca em construção residenciais permitindo alguns comércios.

Figura 4 – ZR4 do Zoneamento de Bauru

| ZR4                | PREFERENCIAL RESIDENCIAL com alterações feitas pela Lei 2407/82 | CARACTERÍSTICAS GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO |           |                |                | ZONEAMENTO DE BAURU  |                  |        |                    |          | QUADRO 8 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|----------------------|------------------|--------|--------------------|----------|----------|
| CONDIÇÕES DOS USOS |                                                                 |                                          |           | LOTES          |                | RECUOS PREDIAIS MIN. |                  |        | ÍNDICE URBANÍSTICO |          |          |
| PERMITIDOS         | PERMISSÍVEIS                                                    | TOLERADOS                                | OBS       | ÁREA MINIMA m² | TESTADA MIN. m | ALINHAMENTO          | DIVISAS LATERAIS | FUNDOS | T.O.máx.           | C.A.máx. |          |
| R1                 |                                                                 |                                          | 5         | 250            | 10             | 0 ou 3               |                  |        | 3/4                | 1,5      |          |
| R2.01-R2.02        |                                                                 |                                          | 6         | 125            | 5              | 5                    |                  |        | 3/4                | 1,5      |          |
| R2.03              |                                                                 |                                          | 7, 12, 30 | 500            | 20             | 5                    | 3                | 3      | 2/3                | 3        |          |
| R2.04              |                                                                 |                                          | 7         | 250            | 10             | 3                    |                  | 3      | 1/2                | 1        |          |
|                    | R3.01                                                           |                                          | 2         |                |                |                      |                  |        |                    |          |          |
|                    | R3.02                                                           |                                          | 2         |                |                |                      |                  |        |                    |          |          |
| C1 - C2.01 S1 - S2 |                                                                 |                                          | 10        | 125            | 5              | 0 ou 3               |                  |        | 3/4                | 1        |          |
| C2.02 - S3.01      |                                                                 |                                          | 7         | 250            | 10             | 4                    |                  |        | 3/4                | 1,5      |          |
|                    | S3.02                                                           |                                          | 7         | 250            | 10             | 5                    |                  |        | 1/2                | 1/2      |          |
| E1 - E2            |                                                                 |                                          | 3         |                |                |                      |                  |        |                    |          |          |
| I1                 |                                                                 |                                          | 1         |                |                |                      |                  |        |                    |          |          |
|                    | I2                                                              |                                          | 4         | 250            | 10             | 5                    |                  |        | 1/2                | 1/2      |          |
|                    | S3.03 (só bilhar)                                               |                                          | 32        |                |                |                      |                  |        |                    |          |          |

OBS.:  
 (1) O alvará será concedido para funcionamento na própria residência  
 (2) Deve obedecer a legislação específica quanto às características de ocupação da área.  
 (3) Terá sua implantação adequada a critério do Escritório Técnico.  
 (4) Deverá ser submetida a análise por parte da Comissão de Zoneamento (Deliberação CMZ de 18/10/90: I2 até 10 Hp).  
 (5) Será permitido desdobro de acordo com a legislação específica.  
 (6) Referem-se à exigência mínima por unidade habitacional.  
 (7) Poderá haver necessidade de área para estacionamento de veículos e/ou pátio para carga e descarga - quadro 21  
 (10) Permitido como uso misto desde que a edificação total tenha T.O.  $\leq 3/4$  e C.A.  $\leq 1,5$ .  
 (12) Deve dispor de área para playground de 2m² por unidade habitacional com um mínimo de 15m².  
 (30) Deliberação CMZ de 18/10/90: Flat com características de R2.03.  
 (32) Lei 4481/99 autoriza mesas de bilhar em bares e lanchonetes, respeitando o raio de 500 m de escolas (lei 3912/95)

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

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

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



O imóvel está situado na região Oeste em relação ao centro da cidade, em uma área periférica. Localiza-se a aproximadamente 1 km da saída para a Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros (SP-294), o que facilita o acesso rodoviário. Também está a cerca de 1 km da Rua São Sebastião, principal via que atravessa integralmente o bairro onde o imóvel está inserido, contribuindo para a sua acessibilidade local.

O imóvel avaliado está localizado em uma área na qual possui algumas unidades de saúde próximas, sendo elas: UBS Nova Esperança; Núcleo de Saúde Nova Esperança – Dr. Luiz Castilho; Unidade de Saúde da Família Nove de Julho / Fortunato Rocha Lima e Unidade de Saúde da Família Santa Edwiges - Dr. Sebastião Simi.

A região do imóvel também é atendida com grandes quantidades de escolas, tanto públicas em seu entorno. Dentre essas unidades de educação podemos destacar; EMEII Prof.<sup>a</sup> Maria de Lourdes Martins Segalla; E.E. Prof.<sup>a</sup> Marta Aparecida Hjertquist Barbosa; E.E. Irmã Arminda Sbrissia e E.E. Salvador Filardi.

#### 4.1. DESCRIÇÃO

O presente imóvel trata-se de uma residência térrea de caráter unifamiliar, o imóvel está inserido em um terreno com 200,00 m<sup>2</sup> e contém uma área construída de original de 40,41 m<sup>2</sup>. Contudo o imóvel foi ampliado em sua cozinha e uma construção nova aos fundos, alterando sua área para 62,23 m<sup>2</sup>

O imóvel é constituído de duas construções distintas a qual o imóvel principal contem: 1 sala; 1 banheiro (BWC), 1 cozinha e 2 dormitórios.

##### 4.1.1. Sala

Piso: Contrapiso sem revestimento;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: forro de madeira.

Figura 5 - Sala de TV



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 6 - Sala de Estar



Fonte: Elaborado pelo signatário.

#### 4.1.2. Cozinha

Piso: Contrapiso sem revestimento;

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

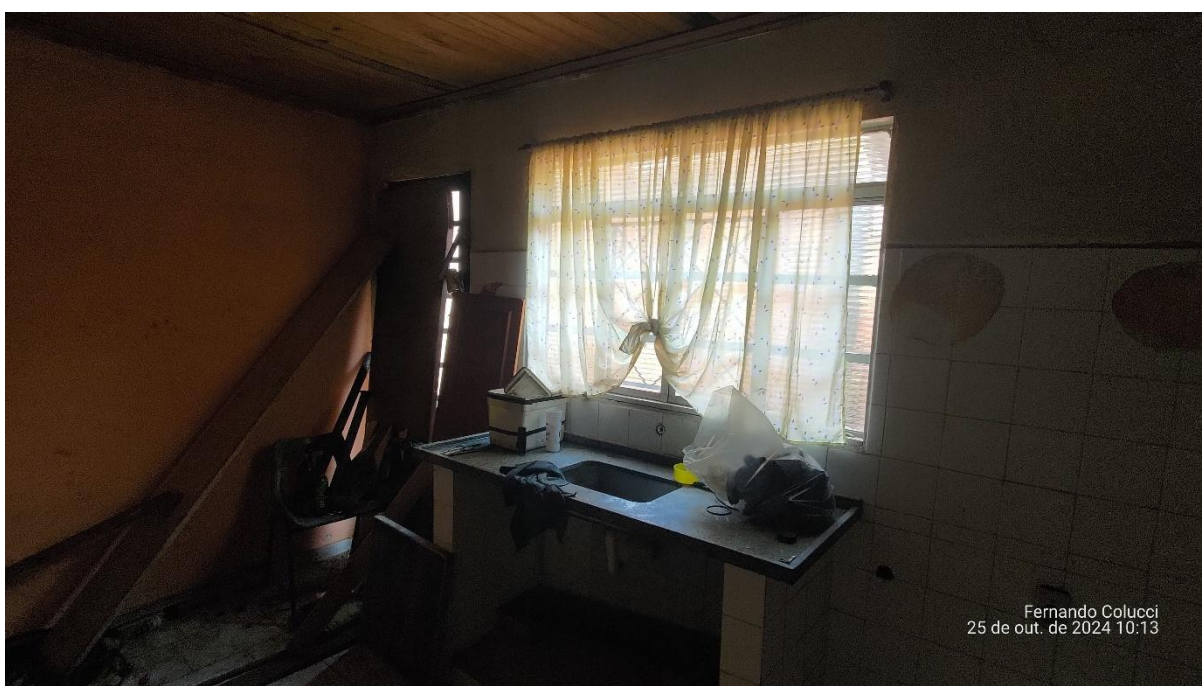
Teto: forro de madeira.

Figura 7 - Cozinha - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 8 - Cozinha - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

#### 4.1.3. Banheiro social (B.W.C.)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: forro de madeira.

Figura 9 - BWC vista da porta



Fernando Colucci  
25 de out. de 2024 10:09

Fonte: Elaborado pelo signatário.

#### 4.1.4. Dormitório 1

Piso: Contrapiso sem revestimento;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

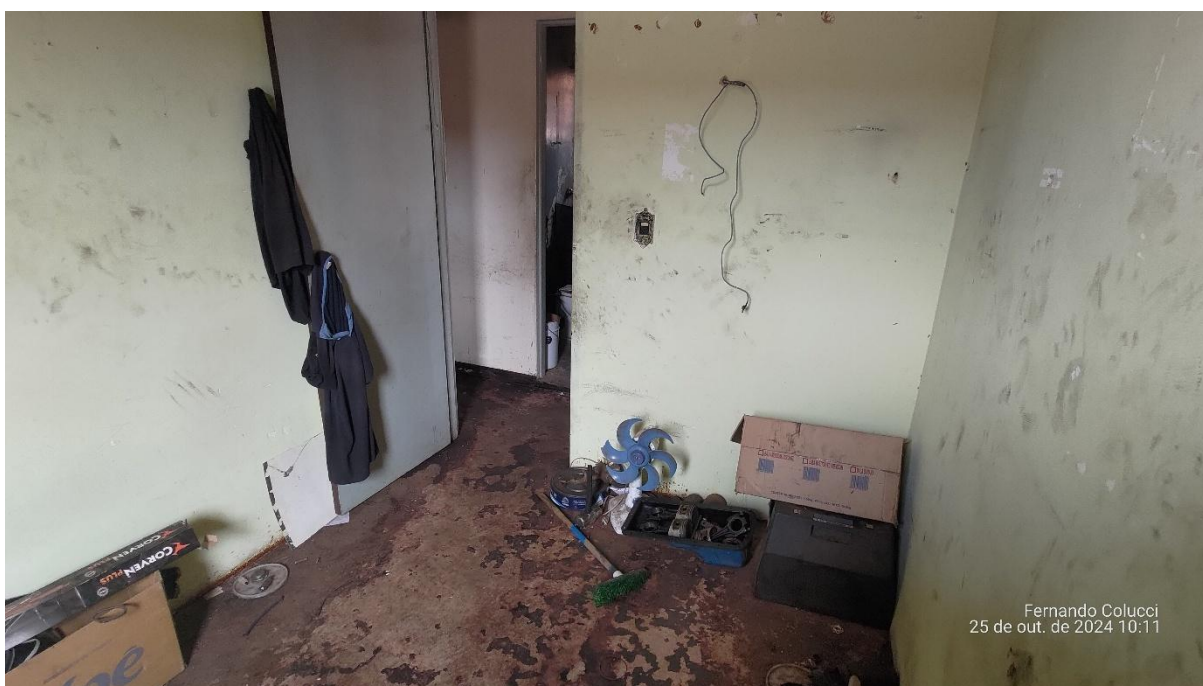
Teto: forro de madeira.

Figura 10 - Quarto - Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 11 - Quarto - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

#### 4.1.5. Dormitório 2

Piso: Contrapiso sem revestimento;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: forro de madeira.

Figura 12 - Quarto - Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 13 - Quarto - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

#### 4.1.6. Ampliação dos fundos

Piso: Contrapiso sem revestimento;

Parede: Tijolo cerâmico sem revestimento;

Teto: madeiramento e telha de fibrocimento.

Figura 14 - Vista geral da ampliação



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 15 - Vista da parte aberta da ampliação



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 16 - Vista da ampliação



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 17 - Vista interna da ampliação



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 18 - Banheiro da ampliação



Fonte: Elaborado pelo signatário.



## 5. PATOLOGIAS

### 5.1. NÍVEL DE INSPEÇÃO

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

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

### 5.2. GRAU DE RISCO

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

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

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

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

## 5.2.1. Telhado

**Patologia:**

O imóvel apresenta diversos problemas em seu telhado, sendo a maioria visível no forro do beiral, facilmente identificado a olho nu pelo lado externo. Além disso, é possível observar o apodrecimento da estrutura de madeira que sustenta as telhas. O forro interno também apresenta danos, evidenciando a necessidade de reparos abrangentes na cobertura.

**Registro Fotográfico:**

Figura 19 - Beiral em estado de apodrecimento



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 20 - Beiral em estado de apodrecimento



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 21 - Madeiramento e Forro em estado de apodrecimento



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 22 - Forro do beiral com problemas



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 23 - Queda do forro de madeira



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 24 - Apodrecimento da estrutura do telhado



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 25 - Forro interno deformado



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 26 - Presença de umidade no forro



Fonte: Elaborado pelo signatário

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

### 5.2.2. Hidráulica

#### Patologia:

O imóvel apresenta, em diversos locais, o revestimento quebrado com os tijolos cerâmicos a mostra.

#### Registro Fotográfico:

Figura 27 - Parede com tijolos a mostra



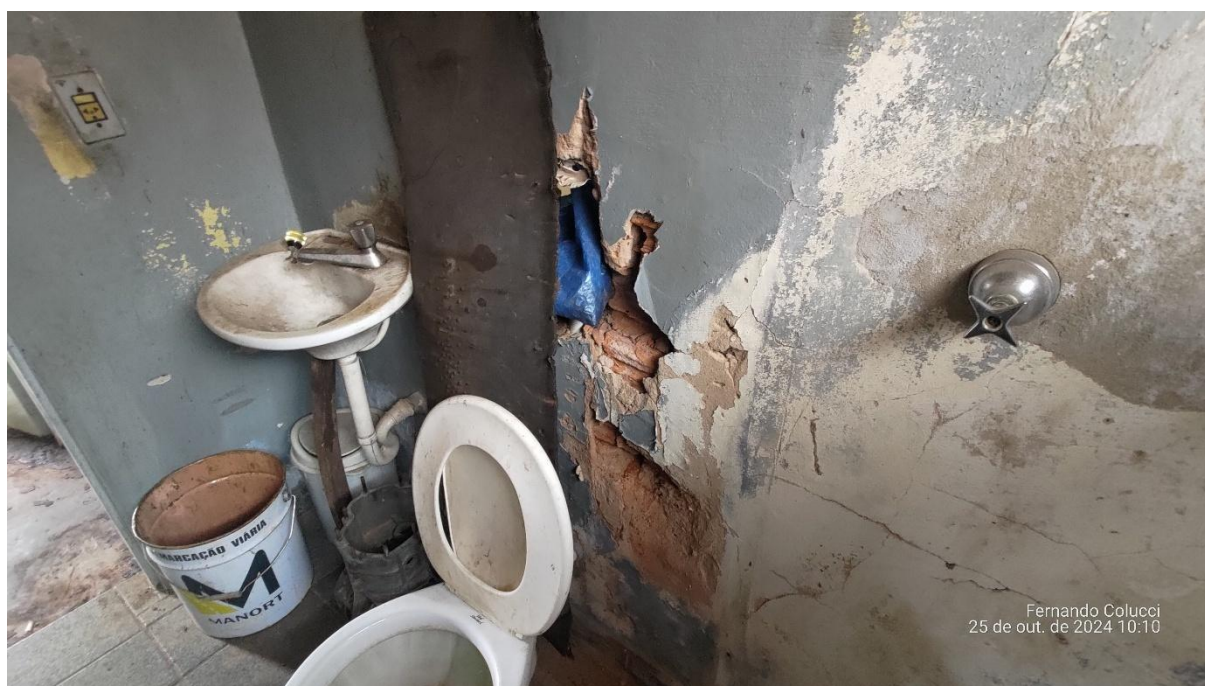
Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 28 - Parede com tijolos a mostra



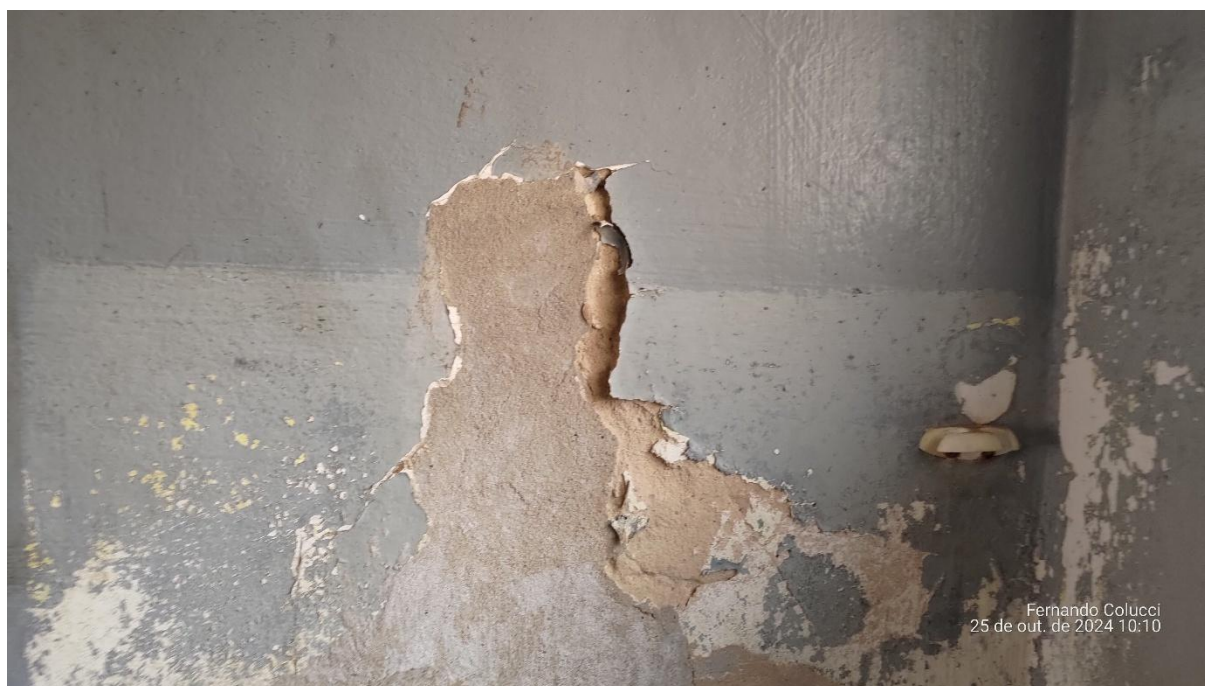
Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 29 - Abertura na parede do banheiro



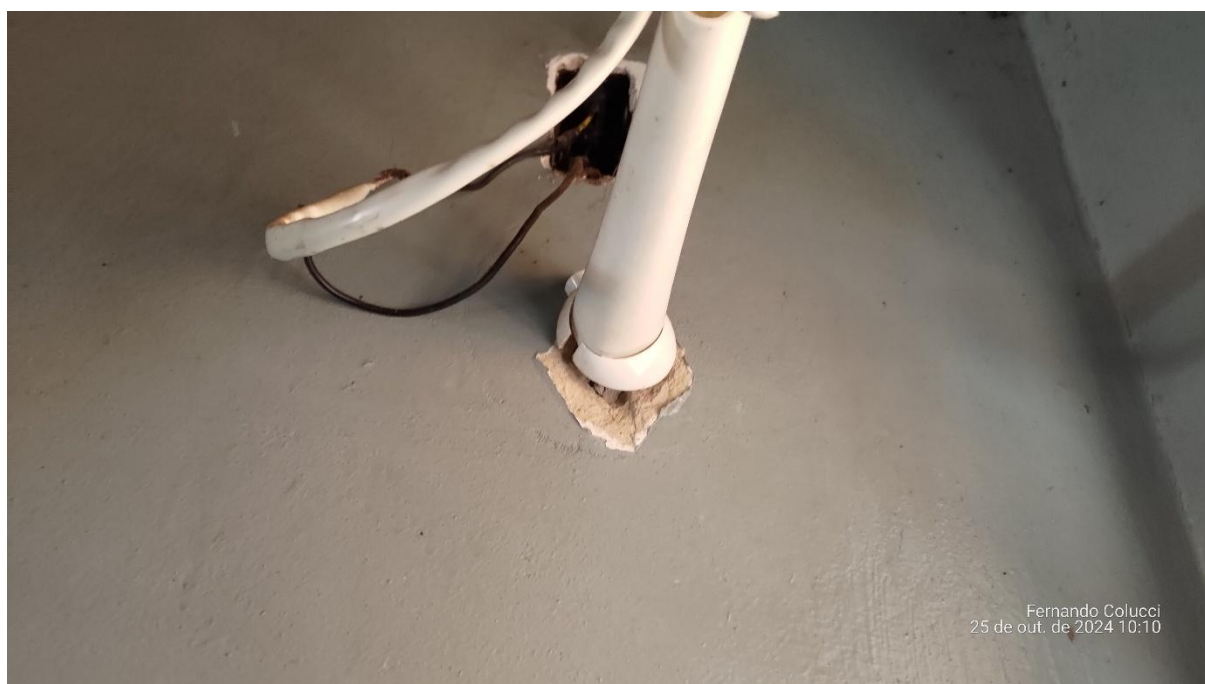
Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 30 - Abertura na parede do banheiro



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 31 - Abertura na parede do banheiro



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 32 - Abertura na parede do banheiro visível pela cozinha



Fonte: Elaborado pelo signatário

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

### 5.2.3. Infiltração

#### Patologia:

O imóvel apresenta diversos problemas de infiltração identificados por mandas de umidade, presença de material biológico (mofo, bolor, etc.) e constatação do mesmo com medidor de umidade.

#### Registro Fotográfico:

Figura 33 - Manhas de umidade ascendente



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 34 - Manhas de umidade ascendente com presença de massa biológica



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 35 - Descascamento da pintura



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 36 - Descascamento da pintura



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 37 - Manchas de umidade ascendente



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 38 - Presença de massa biológica



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 39 - Manchas de umidade ascendente



Fonte: Elaborado pelo signatário

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

### 5.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como observado nos itens retro, durante o cumprimento da diligência designada, constatou-se a existência de diversas patologias na construção inspecionada, derrocando em decrepitude acelerada das estruturas avaliadas; observou-se a existência de trincas e fissuras, pontos de severa infiltração com desagregação do revestimento inorgânico das paredes, além de vestígios de infiltração decorrente de exsudação e umidade ascendente, indicando eventual deficiência de impermeabilização dos baldrame e fundações.

Neste sentido, apesar do imóvel ter diversos problemas, o sistema estrutural não foi afetado, assim, o estado de conservação do imóvel periciando é melhor representado pela faixa “E” do “Quadro 1 – Estado de Conservação” do manual VEIU do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).



Quadro 1- Estado de Conservação

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

Fonte: VEIU/2019 – IBAPE/SP



## 6. AVALIAÇÃO

### 6.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2. MODELO DE CÁLCULO

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

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

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

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

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

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

Onde:

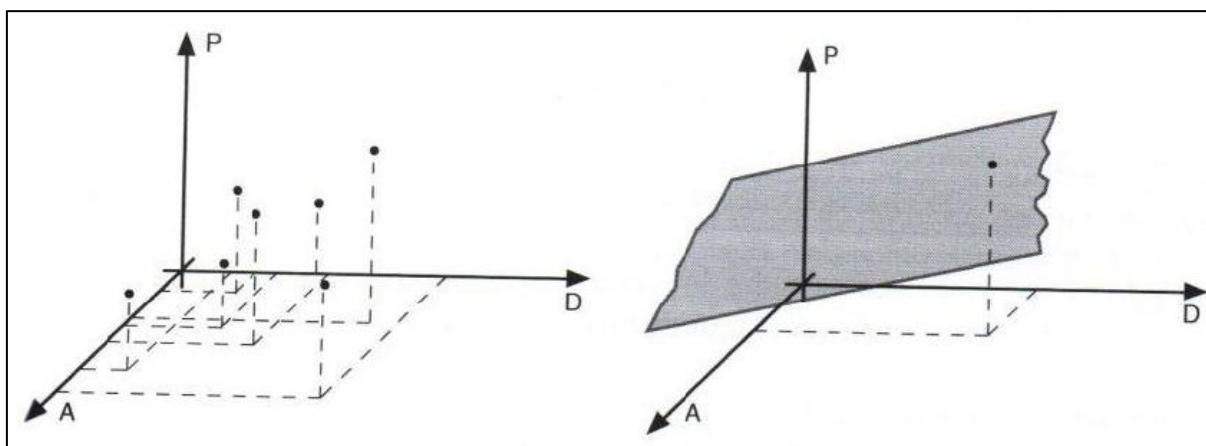
$\hat{Y}$  = Variável dependente (estimada do valor de mercado);

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

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

A imagem abaixo ilustra um modelo de regressão linear múltipla.

Figura 40 - modelo de regressão linear múltipla



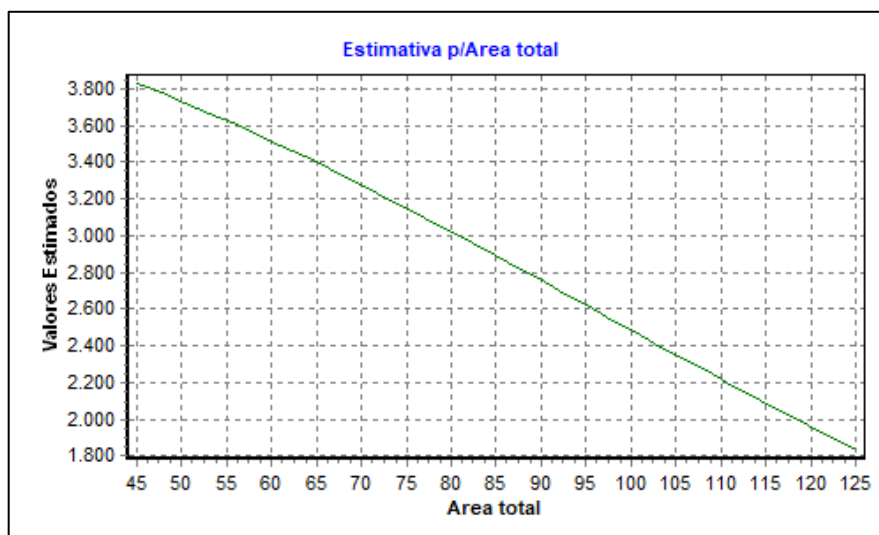
Fonte: Dantas (2012, p. 125).

### 6.2.1. O método dos mínimos quadrados

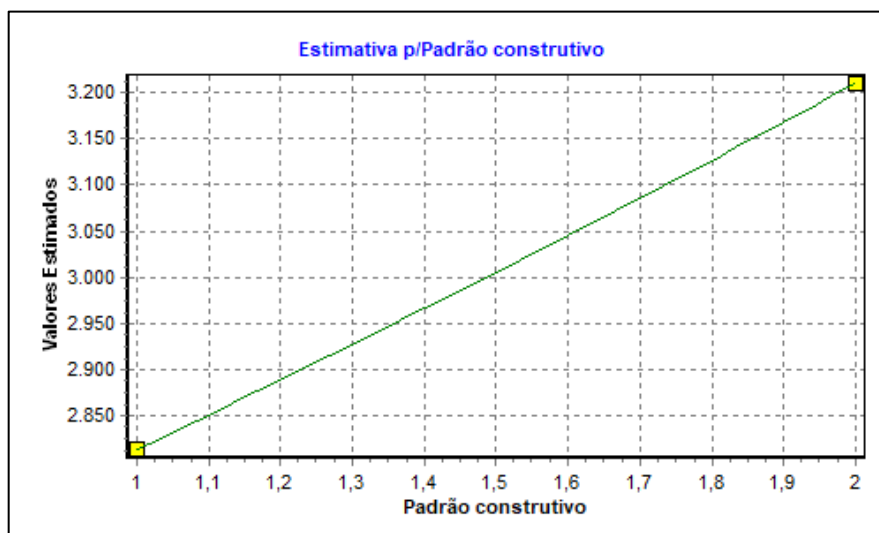
O método dos mínimos quadrados em uma regressão linear, consiste em encontrar as constantes  $b_0, \dots, b_k$  para a Equação, de tal forma que o somatório dos quadrados das distâncias, medidas na vertical, entre cada ponto observado e ajustado pela curva de regressão, seja mínimo, nenhuma suposição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

### 6.2.2. Variáveis aplicadas

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

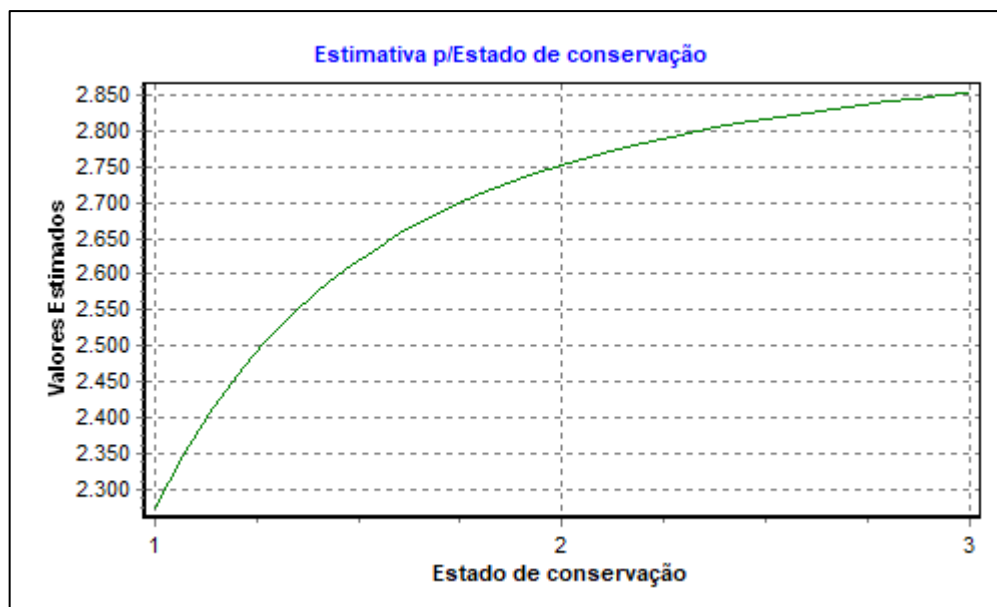


- b) **Padrão construtivo:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a aumentar de maneira proporcional ao padrão construtivo observado em cada elemento, sendo maior em elementos de padrão mais alto.





- c) **Estado de conservação:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a diminuir de maneira proporcional ao estado de conservação observado em cada elemento, sendo maior em elementos de mais cuidados e menor em elementos com mais desgastes.





## 6.3. Grau de Fundamentação

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

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|      |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                               | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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:<br>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<br>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 |                                                          |                                                                  |                            | 3    |

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

## 7. Projeção de valores

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

$$\text{Valor unitário} = e^{(+8,269540098+0,1320772193 * \text{Padrão construtivo}-0,2544326886 / \text{Estado de conservação}^2-5,416660224E-05 * \text{Area total}^2)}$$

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,269540098+0,1320772193 * \text{Padrão construtivo}-0,2544326886 / \text{Estado de conservação}^2-5,416660224E-05 * \text{Area total}^2$$

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

| Estimativa   | Moda     | Mediana  | Média    | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|----------|----------|----------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 2.552,72 | 2.594,39 | 2.615,48 | 7,35%     |                  |
| Valor Médio  | 2.755,15 | 2.800,13 | 2.822,89 | -         | III              |
| Valor Máximo | 2.973,65 | 3.022,19 | 3.046,75 | 7,93%     |                  |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável              | Conteúdo                                  | Extrapolção |
|-----------------------|-------------------------------------------|-------------|
| Bairro                | Núcleo Hab. Ver. Edson Francisco da Silva | -           |
| Padrão construtivo    | 1,00                                      | Não         |
| Estado de conservação | 1,00                                      | Não         |
| Area total            | 62,23                                     | Não         |



Para a atual condição do imóvel periciando, será considerado o intervalor mínimo da moda, sem considerar qualquer campo de arbítrio, ou seja, o valor unitário de R\$ 2.552,72.

Aplicando o valor projetado pelo modelo de regressão desenvolvido especificamente para o caso, temos então que o valor de venda do imóvel periciando é de **R\$ 158.860,00 (cento e cinquenta e oito mil oitocentos e quarenta reais)**, respeitando a margem de arredondamento de 1% proposta pela NBR 14.653-1/2019.

## 8. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

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

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

**Valor de mercado**

**R\$ 158.860,00**

**(cento e cinquenta e oito mil oitocentos e quarenta reais).**

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

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



Este trabalho contém 63 (sessenta e três) páginas digitadas, contando com 4 anexos, peticionado e assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006 conforme impressão a margem direita.

Bauru, 11 de dezembro de 2024

**Eng.º FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA**  
**Especialista em Perícias e Avaliações em Obras**  
**Pós-Graduando em Engenharia Diagnostica e Patologias das Edificações**  
**CREA/SP 5070450011**



## ANEXO I – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

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

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

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de engenharia de São Paulo. Estudos Técnicos. **VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019**. Disponível em: <[http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU\\_0410\\_baixa.pdf](http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf)>.

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

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Autor:          | Fernando Colucci                    |
| Modelo:         | Casa de Cohab                       |
| Data do modelo: | terça-feira, 10 de dezembro de 2024 |
| Tipologia:      | Casas                               |

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 29     |
| Dados utilizados no modelo:     | 24     |

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

| Nome                  | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável                                                                                                                                                                          | Habilitada |
|-----------------------|----------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Bairro                | Texto    | Texto                          | Bairro onde o imóvel se localiza                                                                                                                                                              | Sim        |
| Padrão construtivo    | Numérica | Dicotômica                     | Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir:<br>1 - Econômico;<br>2 - Médio.                                                                      | Sim        |
| Estado de conservação | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir:<br>1 - Reparos Simples,<br>2 - Entre regular e reparos simples,<br>3 - Regular | Sim        |
| Area total            | Numérica | Dependente                     | Area total do imóvel medida em m²                                                                                                                                                             | Sim        |
| Valor unitário        | Numérica | Dependente                     | Valor total / Area total (m²)                                                                                                                                                                 | Sim        |

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

| Nome da variável      | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|-----------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Padrão construtivo    | 1,00         | 2,00         | 1,00      | 1,50        |
| Estado de conservação | 1,00         | 3,00         | 2,00      | 2,46        |
| Area total            | 45,00        | 125,00       | 80,00     | 87,79       |
| Valor unitário        | 1.616,00     | 4.477,61     | 2.861,61  | 2.914,41    |

**5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,8983500 / 0,9121028 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8070327             |
| Fisher - Snedecor:           | 27,88                 |
| Significância do modelo (%): | 0,00                  |

**6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

| Distribuição dos resíduos                | Curva Normal | Modelo |
|------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1s e + 1s       | 68%          | 75%    |
| Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s | 90%          | 91%    |
| Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s | 95%          | 95%    |

**7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 1     |
| % de outliers:          | 4,17% |

**8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 1,354              | 3                  | 0,451          | 27,882 |
| Não Explicada     | 0,324              | 20                 | 0,016          |        |
| Total             | 1,678              | 23                 |                |        |

**9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8,269540098 + 0,1320772193 * \text{Padrão construtivo} - 0,2544326886 / \text{Estado de conservação}^2 - 5,416660224E-05 * \text{Area total}^2$

**•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +3840,462908 * e^{(+0,1320772193 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,2544326886 / \text{Estado de conservação}^2)} * e^{(-5,416660224E-05 * \text{Area total}^2)}$

**•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +3903,153512 * e^{(+0,1320772193 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,2544326886 / \text{Estado de conservação}^2)} * e^{(-5,416660224E-05 * \text{Area total}^2)}$

**•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +3934,88153 * e^{(+0,1320772193 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(-0,2544326886 / \text{Estado de conservação}^2)} * e^{(-5,416660224E-05 * \text{Area total}^2)}$

**10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

| Variáveis             | Transf.          | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------------------|------------------|--------|---------|
| Padrão construtivo    | x                | 1,76   | 9,29    |
| Estado de conservação | 1/x <sup>2</sup> | -2,28  | 3,35    |
| Area total            | x <sup>2</sup>   | -6,27  | 0,00    |
| Valor unitário        | ln(y)            | 42,87  | 0,00    |

**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

| Variável              | Alias | x1    | x2    | x3    | y     |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Padrão construtivo    | x1    | 0,00  | -0,54 | -0,23 | 0,62  |
| Estado de conservação | x2    | -0,54 | 0,00  | -0,39 | -0,16 |
| Area total            | x3    | -0,23 | -0,39 | 0,00  | -0,74 |
| Valor unitário        | y     | 0,62  | -0,16 | -0,74 | 0,00  |

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

| Variável              | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|-----------------------|-------|------|------|------|------|
| Padrão construtivo    | x1    | 0,00 | 0,41 | 0,01 | 0,37 |
| Estado de conservação | x2    | 0,41 | 0,00 | 0,69 | 0,45 |
| Area total            | x3    | 0,01 | 0,69 | 0,00 | 0,81 |
| Valor unitário        | y     | 0,37 | 0,45 | 0,81 | 0,00 |

**13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|------------|
| 2    | 8,35      | 8,40     | -0,05   | -0,5704%    | -0,374236    | 0,01236500 |
| 3    | 7,69      | 7,99     | -0,29   | -3,7926%    | -2,293023    | 0,17388900 |
| 4    | 7,98      | 8,01     | -0,03   | -0,3585%    | -0,224757    | 0,00153200 |
| 5    | 7,82      | 7,81     | 0,00    | 0,0178%     | 0,010906     | 0,00001000 |
| 6    | 8,15      | 8,17     | -0,03   | -0,3278%    | -0,209888    | 0,01383500 |
| 7    | 7,39      | 7,53     | -0,14   | -1,8854%    | -1,094597    | 0,09784700 |
| 8    | 7,71      | 7,60     | 0,11    | 1,4240%     | 0,862410     | 0,03596400 |
| 9    | 8,19      | 8,08     | 0,11    | 1,3566%     | 0,872871     | 0,01924200 |
| 10   | 7,87      | 7,66     | 0,21    | 2,6646%     | 1,647291     | 0,15281300 |
| 12   | 7,68      | 7,66     | 0,03    | 0,3551%     | 0,214456     | 0,00259000 |
| 13   | 7,80      | 7,92     | -0,12   | -1,4875%    | -0,912082    | 0,06561500 |
| 14   | 7,80      | 7,81     | -0,01   | -0,0712%    | -0,043651    | 0,00012000 |
| 16   | 7,73      | 7,84     | -0,12   | -1,5070%    | -0,914992    | 0,06477100 |
| 17   | 8,41      | 8,26     | 0,14    | 1,7197%     | 1,136167     | 0,05134300 |
| 19   | 7,94      | 7,96     | -0,03   | -0,3324%    | -0,207340    | 0,00157000 |
| 20   | 7,49      | 7,64     | -0,15   | -2,0393%    | -1,200653    | 0,08272600 |
| 21   | 8,01      | 7,88     | 0,12    | 1,5563%     | 0,979189     | 0,07366400 |
| 22   | 8,33      | 8,31     | 0,02    | 0,2933%     | 0,192129     | 0,00191600 |
| 23   | 8,14      | 8,16     | -0,02   | -0,1997%    | -0,127769    | 0,00043200 |
| 24   | 7,90      | 7,80     | 0,10    | 1,2138%     | 0,753243     | 0,04602400 |
| 25   | 8,05      | 7,87     | 0,18    | 2,2465%     | 1,421995     | 0,12188300 |
| 26   | 8,33      | 8,28     | 0,06    | 0,7173%     | 0,469839     | 0,00891200 |
| 27   | 7,82      | 7,83     | -0,01   | -0,1313%    | -0,080727    | 0,00050700 |
| 29   | 8,05      | 8,16     | -0,11   | -1,3864%    | -0,876783    | 0,02033800 |



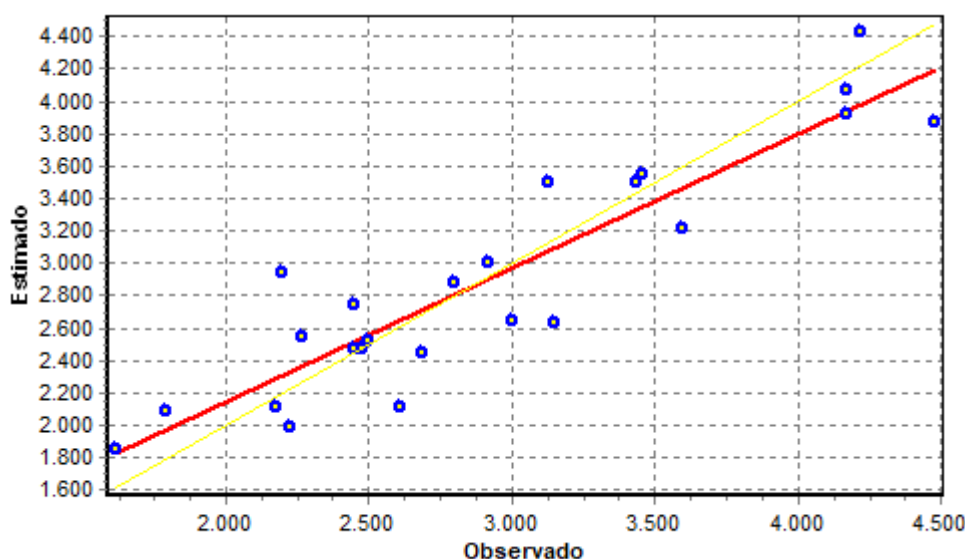
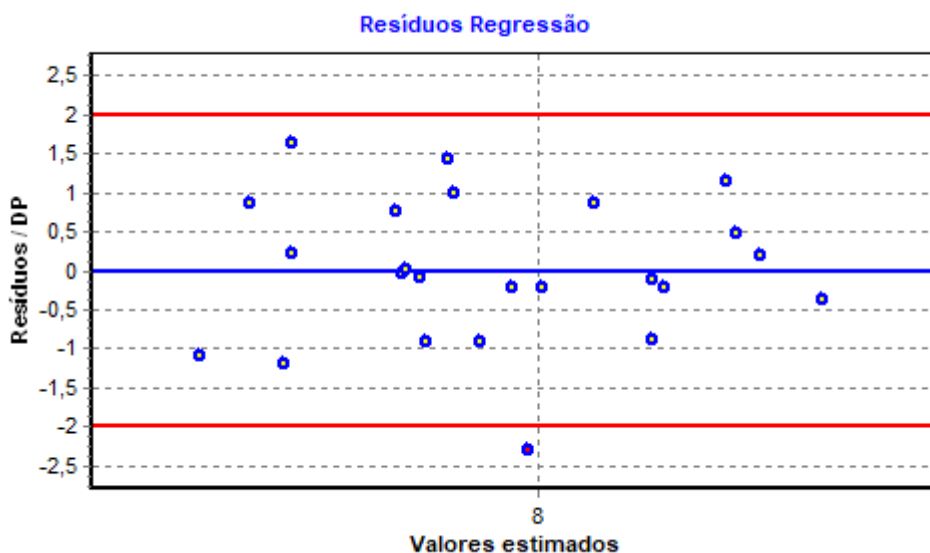
## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|      |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                               | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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:<br>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<br>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              |

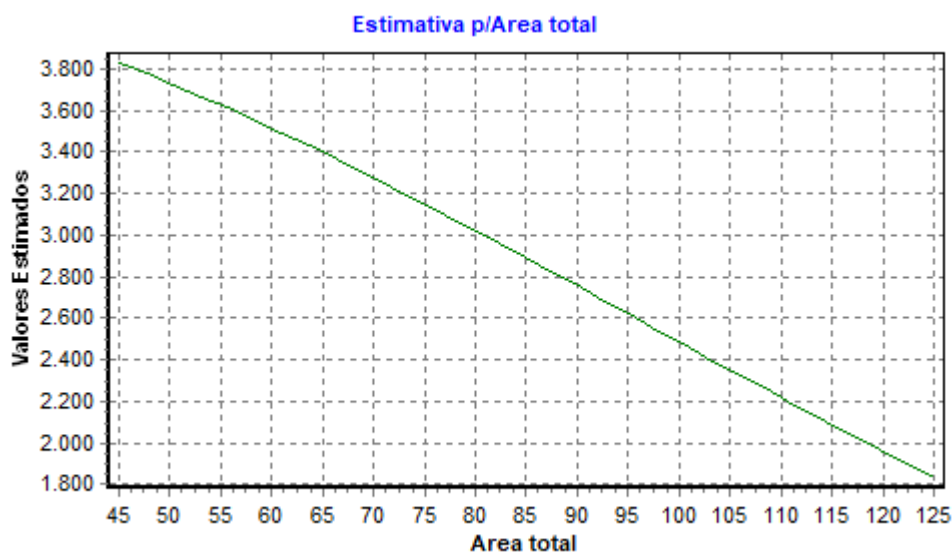
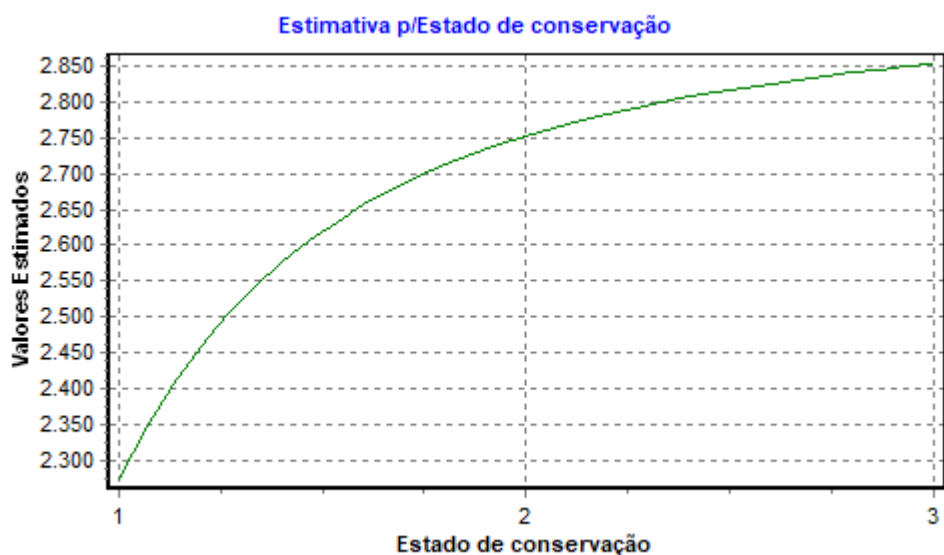
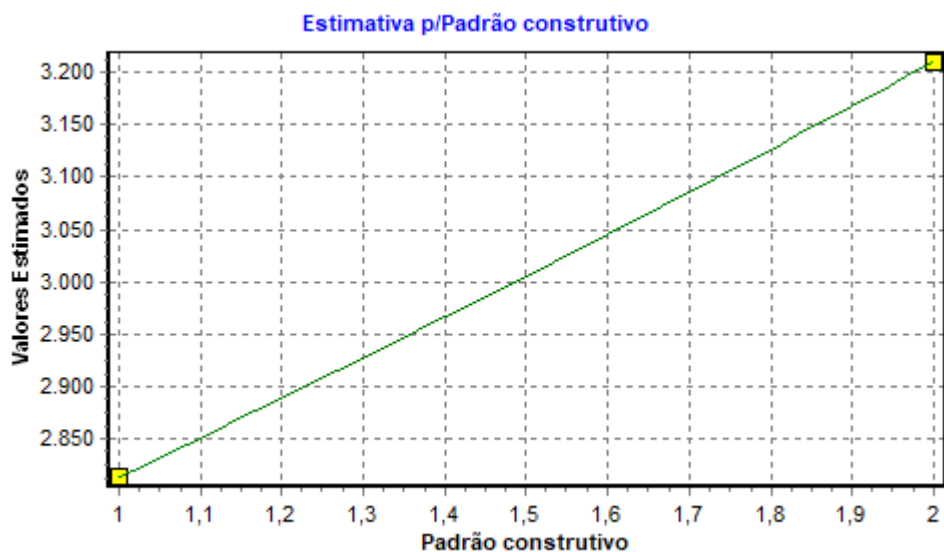


| Graus                          | III                                                      | II                                                               | I                          | Soma |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| 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 |                                                          |                                                                  |                            | 3    |

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





## 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

| ID | Desabilitado | Bairro                                    |
|----|--------------|-------------------------------------------|
| 1  | *            | Núcleo Hab. Ver. Edson Francisco da Silva |
| 2  |              | Núcleo Hab. Ver. Edson Francisco da Silva |
| 3  |              | Núcleo Hab. Ver. Edson Francisco da Silva |
| 4  |              | Núcleo Hab. Ver. Edson Francisco da Silva |
| 5  |              | Núcleo Hab. Ver. Edson Francisco da Silva |
| 6  |              | Núcleo Hab. Ver. Edson Francisco da Silva |
| 7  |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 8  |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 9  |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 10 |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 11 | *            | Jd. Nova Esperança                        |
| 12 |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 13 |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 14 |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 15 | *            | Jd. Nova Esperança                        |
| 16 |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 17 |              | Jd. Nova Esperança                        |
| 18 | *            | Vila Dutra                                |
| 19 |              | Vila Dutra                                |
| 20 |              | Vila Dutra                                |
| 21 |              | Vila Dutra                                |
| 22 |              | Vila Dutra                                |
| 23 |              | Vila Dutra                                |
| 24 |              | Vila Dutra                                |
| 25 |              | Vila Dutra                                |
| 26 |              | Vila Dutra                                |
| 27 |              | Vila Dutra                                |
| 28 | *            | Vila Dutra                                |
| 29 |              | Vila Dutra                                |

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Padrão construtivo | Estado de conservação | Area total | Valor unitário |
|----|--------------|--------------------|-----------------------|------------|----------------|
| 1  | *            | 2                  | 3                     | 115,00     | 2.173,91       |
| 2  |              | 2                  | 3                     | 45,00      | 4.222,22       |
| 3  |              | 2                  | 3                     | 98,00      | 2.193,88       |
| 4  |              | 2                  | 3                     | 96,00      | 2.915,00       |
| 5  |              | 2                  | 3                     | 113,00     | 2.477,88       |
| 6  |              | 1                  | 2                     | 55,00      | 3.454,55       |
| 7  |              | 1                  | 3                     | 125,00     | 1.616,00       |
| 8  |              | 1                  | 2                     | 117,00     | 2.222,22       |
| 9  |              | 2                  | 3                     | 89,00      | 3.595,51       |
| 10 |              | 1                  | 3                     | 115,00     | 2.608,70       |
| 11 | *            | 1                  | 2                     | 70,00      | 4.000,00       |
| 12 |              | 1                  | 3                     | 115,00     | 2.173,91       |
| 13 |              | 1                  | 1                     | 65,00      | 2.446,15       |
| 14 |              | 1                  | 3                     | 102,00     | 2.450,98       |
| 15 | *            | 2                  | 3                     | 120,00     | 2.041,67       |
| 16 |              | 1                  | 1                     | 75,00      | 2.266,67       |
| 17 |              | 2                  | 3                     | 67,00      | 4.477,61       |
| 18 | *            | 1                  | 3                     | 35,00      | 5.000,00       |
| 19 |              | 2                  | 3                     | 100,00     | 2.800,00       |
| 20 |              | 1                  | 3                     | 116,00     | 1.793,10       |
| 21 |              | 1                  | 1                     | 70,00      | 3.000,00       |
| 22 |              | 2                  | 3                     | 60,00      | 4.166,67       |
| 23 |              | 2                  | 3                     | 80,00      | 3.437,50       |
| 24 |              | 1                  | 1                     | 80,00      | 2.687,50       |
| 25 |              | 2                  | 3                     | 108,00     | 3.148,15       |
| 26 |              | 2                  | 2                     | 60,00      | 4.166,67       |
| 27 |              | 1                  | 1                     | 76,00      | 2.500,00       |
| 28 | *            | 2                  | 3                     | 83,00      | 2.283,37       |
| 29 |              | 2                  | 3                     | 80,00      | 3.125,00       |

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

## ● Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Moda     | Mediana  | Média    | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|----------|----------|----------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 2.552,72 | 2.594,39 | 2.615,48 | 7,35%     |                  |
| Valor Médio  | 2.755,15 | 2.800,13 | 2.822,89 | -         | III              |
| Valor Máximo | 2.973,65 | 3.022,19 | 3.046,75 | 7,93%     |                  |

## Dados do imóvel avaliando:

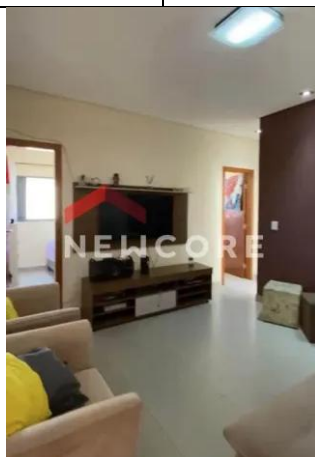
| Variável              | Conteúdo                                     | Extrapolção |
|-----------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Bairro                | Núcleo Hab. Ver. Edson<br>Francisco da Silva | -           |
| Padrão construtivo    | 1,00                                         | Não         |
| Estado de conservação | 1,00                                         | Não         |
| Area total            | 62,23                                        | Não         |

## ANEXO III – PESQUISA IMOBILIÁRIA

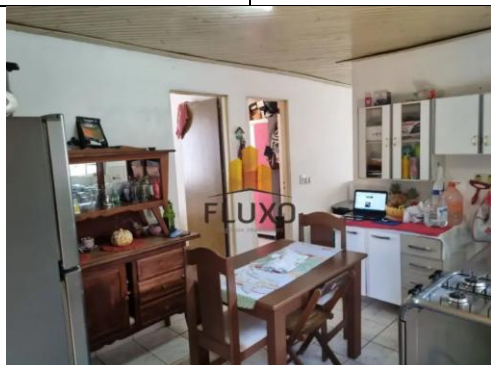
| AMOSTRA 01                                                                                                                                                                                      |                                                 |                                                                                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                   |                                                 | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                            | 115 m²                                          | Ofertado                                                                           | R\$ 250.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                          | Núcleo Hab. Ver.<br>Edson Francisco da<br>Silva |                                                                                    |                |
|                                                                                                                |                                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                           |                                                 |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                          | Médio                                           |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                             | 1,251                                           |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                           | Regular                                         |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf">https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf</a> |                                                 |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 02                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |                                                                                      |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                 | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45 m²                                           | Ofertado                                                                             | R\$ 190.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Núcleo Hab. Ver.<br>Edson Francisco da<br>Silva |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                                                                                |                                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                 |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Médio                                           |                                                                                      |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,251                                           |                                                                                      |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                             | Regular                                         |                                                                                      |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-com-cozinha-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-45m2-id-2760306233/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-com-cozinha-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-45m2-id-2760306233/</a> |                                                 |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 03                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                 |                                                                                    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 98 m²                                           | Ofertado                                                                           | R\$ 215.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Núcleo Hab. Ver.<br>Edson Francisco da<br>Silva |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                                                                                    |                                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 | Médio                                                                              |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 | 1,251                                                                              |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 | Regular                                                                            |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-98m2-id-2746206793/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-98m2-id-2746206793/</a> |                                                 |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 04                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |                                                                                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                        | 96 m²                                           | Ofertado                                                                             | R\$ 279.840,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                      | Núcleo Hab. Ver.<br>Edson Francisco da<br>Silva |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                                                          |                                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 | Médio                                                                                |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 | 1,743                                                                                |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 | Regular                                                                              |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-96m2-id-2760868087/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-96m2-id-2760868087/</a> |                                                 |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                 |                                                                                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 113 m²                                          | Ofertado                                                                           | R\$ 280.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Núcleo Hab. Ver.<br>Edson Francisco da<br>Silva |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                 |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Médio                                           |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,497                                           |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Regular                                         |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-113m2-id-2743968055/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-113m2-id-2743968055/</a> |                                                 |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 06                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |                                                                                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                        | 55 m²                                           | Ofertado                                                                             | R\$ 190.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                      | Núcleo Hab. Ver.<br>Edson Francisco da<br>Silva |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                                                          |                                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                 |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                      | Econômico                                       |                                                                                      |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,070                                           |                                                                                      |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                       | Entre regular e reparos simples                 |                                                                                      |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-55m2-id-2759794168/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bauru-sp-55m2-id-2759794168/</a> |                                                 |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 07                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 125 m²             | Ofertado                                                                           | R\$ 202.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Jd. Nova Esperança |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                                                                          |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    | Econômico                                                                          |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    | 1,221                                                                              |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    | Regular                                                                            |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-125m2-id-2743966888/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-125m2-id-2743966888/</a> |                    |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 08                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                                                                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                              | 117 m²                          | Ofertado                                                                             | R\$ 260.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                            | Jd. Nova Esperança              |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                                                                |                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                            | Econômico                       |                                                                                      |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,221                           |                                                                                      |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                             | Entre regular e reparos simples |                                                                                      |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-ar-condicionado-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-117m2-id-2745716093/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-ar-condicionado-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-117m2-id-2745716093/</a> |                                 |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 09                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                                                    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                        | 89 m²              | Ofertado                                                                           | R\$ 320.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                      | Jd. Nova Esperança |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                                                            |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    | Médio                                                                              |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    | 1,497                                                                              |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                       |                    | Regular                                                                            |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-89m2-id-2639630660/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-89m2-id-2639630660/</a> |                    |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 10                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                      |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                             |                    | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                      | 115 m²             | Ofertado                                                                             | R\$ 300.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                    | Jd. Nova Esperança |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                        |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                    |                    | Econômico                                                                            |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                       |                    | 1,221                                                                                |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                     |                    | Regular                                                                              |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-115m2-id-2658789655/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-115m2-id-2658789655/</a> |                    |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 11                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                                                                    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 70 m²                           | Ofertado                                                                           | R\$ 280.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Jd. Nova Esperança              |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                                                                        |                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Econômico                       |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,070                           |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                                   | Entre regular e reparos simples |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-70m2-id-2746736163/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-70m2-id-2746736163/</a> |                                 |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 12                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                                                      |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                             |                    | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                      | 115 m²             | Ofertado                                                                             | R\$ 250.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                    | Jd. Nova Esperança |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                        |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                    | Econômico          |                                                                                      |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                       | 1,070              |                                                                                      |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                     | Regular            |                                                                                      |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-115m2-id-2694164422/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-115m2-id-2694164422/</a> |                    |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 13                                                                                                                                                                                                                              |                    |                                                                                    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                           |                    | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                    | 65 m²              | Ofertado                                                                           | R\$ 159.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                  | Jd. Nova Esperança |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                        |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                  | Econômico          |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                     | 0,919              |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                   | reparos simples    |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-65m2-id-2760233598/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-65m2-id-2760233598/</a> |                    |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 14                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                                                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                         |                    | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                  | 102 m²             | Ofertado                                                                             | R\$ 250.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                | Jd. Nova Esperança |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                                                    |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                |                    | Econômico                                                                            |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | 1,070                                                                                |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                 |                    | Regular                                                                              |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-interfone-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-102m2-id-2758348138/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-interfone-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-102m2-id-2758348138/</a> |                    |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 15                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                                                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                                          | 120 m²             | Ofertado                                                                           | R\$ 245.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                        | Jd. Nova Esperança |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                                                              |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    | Médio                                                                              |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    | 1,497                                                                              |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                                         |                    | Regular                                                                            |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-120m2-id-2756353785/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-120m2-id-2756353785/</a> |                    |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 16                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                                                                                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                            | 75 m²              | Ofertado                                                                             | R\$ 170.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                          | Jd. Nova Esperança |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                                              |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                          | Econômico          |                                                                                      |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,919              |                                                                                      |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                           | reparos simples    |                                                                                      |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-75m2-id-2724475731/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-75m2-id-2724475731/</a> |                    |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 17                                                                                                                                                                                                                              |                    |                                                                                    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                           |                    | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                    | 67 m²              | Ofertado                                                                           | R\$ 300.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                  | Jd. Nova Esperança |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                        |                    |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                  | Médio              |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                     | 1,497              |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                   | Regular            |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-67m2-id-2555724693/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bauru-sp-67m2-id-2555724693/</a> |                    |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 18                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                   |            | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                            | 35 m²      | Ofertado                                                                             | R\$ 175.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                          | Vila Dutra |                                                                                      |                |
|                                                                                                                              |            |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                          |            | Econômico                                                                            |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                             |            | 1,221                                                                                |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                           |            | Regular                                                                              |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-vila-dutra-bauru-sp-35m2-id-2570513507/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-1-quarto-vila-dutra-bauru-sp-35m2-id-2570513507/</a> |            |                                                                                      |                |

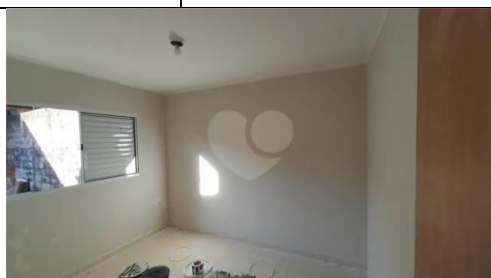
| AMOSTRA 19                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                    |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                       |            | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                | 100 m²     | Ofertado                                                                           | R\$ 280.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                              | Vila Dutra |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                    |            |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                              | Médio      |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                 | 1,497      |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                               | Regular    |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-100m2-id-2692219261/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-100m2-id-2692219261/</a> |            |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 20                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                      |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                               |            | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                        | 116 m²     | Ofertado                                                                             | R\$ 208.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                      | Vila Dutra |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                          |            |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                      | Econômico  |                                                                                      |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                         | 1,221      |                                                                                      |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                       | Regular    |                                                                                      |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-vila-dutra-bauru-sp-116m2-id-2688058218/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-vila-dutra-bauru-sp-116m2-id-2688058218/</a> |            |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 21                                                                                                                                                                                                        |                 |                                                                                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                     |                 | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                              | 70 m²           | Ofertado                                                                           | R\$ 210.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                            | Vila Dutra      |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                  |                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                             |                 |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                            | Econômico       |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                               | 0,919           |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                             | reparos simples |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-dutra-bauru-sp-70m2-id-2751365396/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-dutra-bauru-sp-70m2-id-2751365396/</a> |                 |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 22                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                      |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                     |            | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                              | 60 m²      | Ofertado                                                                             | R\$ 250.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                            | Vila Dutra |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                                                                |            |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                            |            | Médio                                                                                |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                               |            | 1,251                                                                                |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                             |            | Regular                                                                              |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-vila-dutra-bauru-sp-60m2-id-2746206098/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-vila-dutra-bauru-sp-60m2-id-2746206098/</a> |            |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 23                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                     |            | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                              | 80 m²      | Ofertado                                                                           | R\$ 275.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                            | Vila Dutra |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                  |            |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                            | Médio      |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                               | 1,497      |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                             | Regular    |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-80m2-id-2722634877/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-80m2-id-2722634877/</a> |            |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 24                                                                                                                                                                                                        |                 |                                                                                      |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                     |                 | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                              | 80 m²           | Ofertado                                                                             | R\$ 215.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                            | Vila Dutra      |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                |                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                             |                 |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                            | Econômico       |                                                                                      |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                               | 0,919           |                                                                                      |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                             | reparos simples |                                                                                      |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-80m2-id-2743964646/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-80m2-id-2743964646/</a> |                 |                                                                                      |                |



| AMOSTRA 25                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                           |            | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                    | 108 m²     | Ofertado                                                                           | R\$ 340.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                  | Vila Dutra |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                                        |            |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                  | Médio      |                                                                                    |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,497      |                                                                                    |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                   | Regular    |                                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-dutra-bauru-sp-108m2-id-2510877106/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-dutra-bauru-sp-108m2-id-2510877106/</a> |            |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 26                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                                                                      |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                     |                                 | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                              | 60 m²                           | Ofertado                                                                             | R\$ 250.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                            | Vila Dutra                      |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                |                                 |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                            | Médio                           |                                                                                      |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                               | 1,497                           |                                                                                      |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                             | Entre Regular e reparos simples |                                                                                      |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-60m2-id-2743342307/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-60m2-id-2743342307/</a> |                                 |                                                                                      |                |

| AMOSTRA 27                                                                                                                                                                                                        |                   |                                                                                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                     |                   | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                              | 76 m <sup>2</sup> | Ofertado                                                                           | R\$ 190.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                            | Vila Dutra        |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                  |                   |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                             |                   |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                            |                   | Econômico                                                                          |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                               |                   | 0,919                                                                              |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                             |                   | reparos simples                                                                    |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-dutra-bauru-sp-76m2-id-2655793773/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-dutra-bauru-sp-76m2-id-2655793773/</a> |                   |                                                                                    |                |

| AMOSTRA 28                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                      |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                             |            | VALORES                                                                              |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                      | 83 m²      | Ofertado                                                                             | R\$ 189.520,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                    | Vila Dutra |                                                                                      |                |
|                                                                                                                                        |            |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                      |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                    |            | Econômico                                                                            |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                       |            | 1,070                                                                                |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                     |            | Regular                                                                              |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-83m2-id-2741332771/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-vila-dutra-bauru-sp-83m2-id-2741332771/</a> |            |                                                                                      |                |



| AMOSTRA 29                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                    |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| IDENTIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                             |            | VALORES                                                                            |                |
| Área                                                                                                                                                                                                                                                      | 80 m²      | Ofertado                                                                           | R\$ 250.000,00 |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                    | Vila Dutra |                                                                                    |                |
|                                                                                                                                                                          |            |  |                |
| DADOS                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                    |                |
| Padrão                                                                                                                                                                                                                                                    |            | Médio                                                                              |                |
| Foc                                                                                                                                                                                                                                                       |            | 1,497                                                                              |                |
| Estado de Conservação                                                                                                                                                                                                                                     |            | Regular                                                                            |                |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-area-de-servico-vila-dutra-bauru-sp-80m2-id-2760305437/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-area-de-servico-vila-dutra-bauru-sp-80m2-id-2760305437/</a> |            |                                                                                    |                |



## ANEXO IV – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

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**

**CREA-SP**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**ART de Obra ou Serviço**  
**2620242156294**

---

**1. Responsável Técnico**

**FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA**

Título Profissional: Engenheiro Civil RNP: 2618443276

Registro: 5070450011-SP

Empresa Contratada: Registro:

---

**2. Dados do Contrato**

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Rua AFONSO PENA N°: 540

Complemento: Fórum Bairro: JARDIM BELA VISTA

Cidade: Bauru UF: SP CEP: 17060-250

Processo Judicial: 0023590-26.2019.8.26.0071 Data de Nomeação: 29/06/2023 Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 628,00 Tipo de Contratante: Processo Judicial

Ação Institucional:

---

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: Rua ANTÔNIO DE CAMPOS FRAGA NETO N°: 125

Complemento: Bairro: NÚCLEO HABITACIONAL VEREADOR EDSON FRANCISCO DA SILVA

Cidade: Bauru UF: SP CEP: 17065-571

Data de Início: 25/10/2024

Previsão de Término: 11/12/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial Código:

Proprietário: Jurandir Sparapan CPF/CNPJ: 959.395.988-20

---

**4. Atividade Técnica**

|            |           |            |                        | Quantidade | Unidade        |
|------------|-----------|------------|------------------------|------------|----------------|
| Elaboração |           |            |                        |            |                |
| 1          | Avaliação | de imóveis | para fins residenciais | 62,23000   | metro quadrado |

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

---

**5. Observações**

Elaboração de laudo de avaliação imobiliária para o imóvel da Rua Antonio de Campos Fraga Neto, nº 1-25 Núcleo Habitacional Edson Francisco da Silva, CEP 17065-71, com finalidade de identificar o valor de mercado para o processo nº 0023590-26.2019.8.26.0071

---

**6. Declarações**

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bauru 11 de dezembro de 2024

Local

Fernando L.C. Pereira

data

FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA - CPF: 391.652.498-44

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confes.org.br](http://www.confes.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](http://www.creasp.org.br)

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessarlink@creasp.org.br](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 11/12/2024

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 2620242156294

Versão do sistema

Impresso em: 11/12/2024 11:32:42



**COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU**

Av. Nações Unidas, nº 30-31 – Fone (14) 3235-9222

CEP 17011-105 – Bauru – SP

## **ANÁLISE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL**

**Processo: 0023590-26.2019.8.26.0071.**

**Requerente: Companhia de Habitação Popular de Bauru – COHAB/Bauru**

**Requerido: Jurandir Sparapan e outro**

**Contrato: 142-0012**

Trata-se da análise do laudo de avaliação pericial do imóvel localizado na Rua Antônio de Campos Fraga Neto, nº 1-25, Núcleo Habitacional Vereador Edson Francisco da Silva, na cidade de Bauru - SP; elaborado pelo Engenheiro e Perito Judicial Fernando Leonardo Colucci Pereira.

Segundo a NBR 14653-2 de 2011 o método mais recomendável para avaliação de imóveis urbanos é o “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### **“6.6 Escolha da metodologia**

*A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.” (ABNT NBR 14653-1, 2019, p.12)*

### **“8.1 Procedimentos gerais**

*8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2001.” (ABNT NBR 14653-2, 2011, p.13)*

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatísticos de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Considerando ser um método comparativo, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que na maior parte das vezes isto não ocorre, sendo necessário corrigir essas diferenças por meio do tratamento dos dados.

O tratamento dos dados pode ser realizado através do tratamento por fatores ou pelo tratamento científico.

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando. A operacionalização do método comparativo através do tratamento por fatores se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados depois de devidamente “homogeneizados”. A “homogeneização” é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidos as “diferenças” entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados após a homogeneização uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando, através da análise estatística dos resultados homogeneizados.

O tratamento científico consiste no tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado tais como regressão linear inferência estatística, regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais.

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU**

Av. Nações Unidas, nº 30-31 – Fone (14) 3235-9222

CEP 17011-105 – Bauru – SP

O Expert utilizou para a avaliação do imóvel em questão o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico dos dados por inferência estatística atendendo os preceitos da norma da ABNT NBR 14.653- partes 1 e 2 – Avaliações de Bens: Procedimentos Gerais e Imóveis Urbanos, e calculou o valor do imóvel em **R\$ 158.860,00 com Grau III de Precisão e de Fundamentação.**

Na pesquisa de mercado realizada pelo Perito foram coletados 29 dados, todos eles com valores de oferta. Portanto, o valor apresentado pelo perito judicial está de acordo com o mercado imobiliário da região para valores ofertados e não transacionados.

Bauru, 22 de janeiro de 2025.

Eng.ª Civil Muriel Virginia Silva Guirro Brosco

CREA SP – 5069229298

COHAB-Bauru – DTH/HCT-Engenharia

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Bauru

FORO DE BAURU

3ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, nº 540, Sala 11, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250,

Fone: (14) 2106-5901, Bauru-SP - E-mail: upj1a4cvbauru@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo nº: **0023590-26.2019.8.26.0071**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Reajuste de Prestações**  
Exequente: Companhia de Habitação Popular de Bauru Cohab  
Executado: Jurandir Sparapan e outro

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**

Vistos.

Consta nos autos que a parte executada foi intimada da avaliação do imóvel realizada pelo perito (fl. 658).

Decorrido o prazo sem apresentação de impugnação, **homologo** a referida avaliação, fixando o valor do imóvel em R\$ 158.860,00 (fl. 617).

Manifeste-se a parte exequente sobre o prosseguimento do feito

Intime(m)-se.

Bauru, 28 de julho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**