

Telefone: (14) – 99713-0597

e-mail: ricardoceca@yahoo.com.br

PROCESSO: nº 1019455-85.2018.8.26.0071**LAUDO DE PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

OBJETO: Execução de Título Extrajudicial e Penhora de Imóvel movida pelo Condomínio Residencial Spazio Belluno contra Sandra Aparecida Ellaro -

SUMÁRIO:

1. Condições Preliminares
2. Dados do Imóvel
3. Vistoria Técnica
4. Avaliação - Métodos e Critérios
5. Conclusão
6. Anexo

1 - CONDIÇÕES PRELIMINARES

O Processo nº 1019455-85.2018.8.26.0071 refere-se à ação de Execução extra judicial por débitos condominiais, que move o Condomínio Spazio Belluno contra Sandra Aparecida Ellaro.

A Reclamante ajuizou a presente ação com o objetivo de obter a quitação do débito condominiais contraídos pela Reclamada.

O acordo celebrado judicialmente pelas partes (fls. 121/124 e 126) não foi devidamente honrado, pela Ré o que motivou a opção do Reclamante pela penhora do bem imóvel para o seu ressarcimento.

Para tanto decidiu o Juízo na nomeação deste perito judicial em 14/04/2021, às fls.165 do processo, para definição do valor a ser penhorado.

2 - DADOS DO IMÓVEL

O imóvel penhorado constitui-se, conforme o registro no Segundo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos, e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Bauru – Estado de São Paulo, constante da **Matrícula nº 109723** na seguinte forma: imóvel com área privativa de 46,05m², e mais 11,500m² de área de garagem descoberta livre - vaga nº 388 - e mais 45,215m² de área de uso comum, totalizando 102,765m².

O terreno no qual se encontra edificado o Condomínio Residencial Spazio Belluno, localiza-se na Rua Hermenegildo Quagliato na quadra delimitada pelas Rua Santa Generosa, Rua Antônio Quagio, Rua Manoel Raimundo Silva e Salvador Piragine, situado no Parque União em Bauru-SP

A edificação é em alvenaria estrutural, com paredes em blocos de concreto, tendo sido construído através do Programa “Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal, tendo o apartamento aproximadamente nove anos de uso em bom estado de conservação, fato atestado nas fotos constantes do Laudo de Avaliação anexo.

Telefone: (14) – 99713-0597

e-mail: ricardoceca@yahoo.com.br



Figura 1 - Vista panorâmica do Condomínio Residencial Spazio Belluno. Google Earth em 10/06/2021



Figura 2 – Vista da Portaria do Condomínio Residencial Spazio Belluno.

Telefone: (14) – 99713-0597

e-mail: ricardoceca@yahoo.com.br

3. VISTORIA TÉCNICA

Na data de 11 de maio de 2021, das 10:00h às 11:00h, este perito efetuou inspeção técnica através de visita in loco, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

Os advogados das partes não se fizeram presentes, embora tivessem sido comunicados da data pelo juízo às fls. 182 dos Autos.

O acesso ao imóvel se deu com a permissão da proprietária do imóvel, Sra. Sandra Ellaro, por quem fomos acompanhados na inspeção às dependências do Apartamento.

3.1 Caracterização da região

A cidade de Bauru, cujo território é de 674 km², tem mais de 379 mil habitantes, e é sede de Região Administrativa, que agrupa os municípios com nível elevado de riqueza e bons níveis nos indicadores sociais.

3.1.1 Aspectos físicos: Relevo: ligeiramente inclinado no sentido da Av. Nações Unidas Norte

3.1.2 Ocupação: predominantemente de habitações unifamiliares e pequenas atividades de comércio e serviços.

3.1.3 Melhoramentos públicos: Energia elétrica, transporte coletivo, água, esgoto, telefone, rede viária, coleta de lixo e calçamento,

3.1.4 Área de influência: Nas proximidades encontra-se a Vila Seabra bairro tradicional de Bauru com uso misto comercial, de pequenas oficinas e serviços; e a nova Avenida Nações Unidas Norte, local de futura importante expansão comercial e imobiliária. Situa-se a aproximadamente 2,0km do cruzamento das Avenidas Nações Unidas e Nuno de Assis, onde se encontra o Terminal Rodoviário, sendo região de comércio maior densidade, com a presença de grandes supermercados e outros equipamentos comerciais de porte grande e médio.

3.2 Características do imóvel

- a) ocupação: residencial; com 2 quartos, banheiro e cozinha “tipo americana” conjugada com área de serviço;



Figura 3 - Vista panorâmica do Bloco 3 do Condomínio Residencial Spazio Belluno.



Figura 4 – Planta padrão dos apartamentos do Condomínio Residencial Spazio Belluno.

- b) conservação: boa;
- c) idade: 09 anos;
- d) estrutura: alvenaria armada e blocos de concreto;
- e) pisos: cerâmicos, em todos os ambientes internos do imóvel e do edifício;
- f) paredes em azulejos cerâmicos até o teto no box do chuveiro e nas paredes molhadas da cozinha e banheiro; e massa fina de gesso com pintura PVA dos demais compartimentos;
- g) esquadrias: portas de entrada em madeira, janelas em alumínio anodizado branco.
- h) o imóvel apresenta-se reformado na cozinha e área de serviço e foi revestido em sua totalidade com piso cerâmico (figs.5 e 6).

Telefone: (14) – 99713-0597

e-mail: ricardoceca@yahoo.com.br



Figura 5 – Quarto de casal com piso cerâmico instalado



Figura 6 – Quarto 2 com piso cerâmico instalado



Figura 7 – Vaga de garagem descoberta

3.3 Pressupostos

3.3.1. Conhecimento da documentação e confrontação com a situação do imóvel

O imóvel está matriculado em Cartório de Imóveis sob Matrícula nº 109723

O Objetivo desta avaliação é a determinação técnica do valor pecuniário do objeto de penhora, na forma como se encontra o imóvel.

A reforma executada à época da construção alterou a cozinha/área de serviço e instalou piso cerâmico em 100% do apartamento.



Figura 8 – Cozinha/área de serviço reformada

4. AVALIAÇÃO - MÉTODOS E CRITÉRIOS

4.1 Avaliação de Valor de Mercado

Para melhor subsidiar a presente análise este perito contratou os serviços de Consultoria da Prinnet Engenharia e Consultoria Ltda. sendo responsável técnico Engº Ricardo Prinnet, avaliador com grande experiência no mercado local, para que dentro das determinações da NBR 14653-2, fossem obtidos os mais confiáveis resultados, e para que fossem satisfeitas todas as exigências normativas.

As metodologias aplicadas obedecem à NBR 14.653-2 e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, conforme está explicitado no laudo de avaliação anexo.

Telefone: (14) – 99713-0597

e-mail: ricardoceca@yahoo.com.br

Os procedimentos avaliatórios correspondem ao Método Comparativo de Dados de Mercado”, balizado pela NBR-14653-2 (ABNT-2011). Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

5. CONCLUSÃO

Com base na vistoria técnica e nos dados levantados no Laudo de Avaliação de Mercado, o imóvel correspondente ao apartamento nº 201 do Bloco 03 do Condomínio Residencial Spazio Belluno, e vaga de garagem descoberta de nº 388, que é o objeto desse Laudo Pericial, a nosso ver deve ser levado à penhora ao **valor mínimo total de R\$ 139.400,00 (Cento e trinta e nove mil e quatrocentos reais)**,

Este Laudo é composto por 08 (oito) páginas numeradas, impressas de um lado só e respectivo anexo.

Bauru, 05 de agosto de 2021.

RICARDO DE ABREU CONSTANTINO
Engenheiro civil – CREA/PR 07-00 6298-D
ricardoceca@yahoo.com.br

6. ANEXO

Anexo I Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado por Engº Ricardo Prinnet

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- INTERESSADO

3ª Vara Cível de Bauru – SP.

2- FINALIDADE

Avaliação de 1 (um) apartamento residencial localizado no Condomínio Spazio Belluno, sito a Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70- apto-201-BI-03.

3- OBJETIVO.

Determinação do Valor de Mercado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, por Inferência Estatística, conforme NBR-14653-2 – (ABNT-2011).

Remetendo a valoração a mais provável que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda, em prazo razoável, pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, dentro das condições atuais de mercado.

4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1- Tipo do Bem: Imóvel urbano – Apartamento nº 201 do Bloco 03.

4.2- Endereço: Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70 - Condomínio Spazio Belluno, 1º andar, Parque União, Bauru - SP, 17063-256.

4.3- Ocupação do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado.

5-IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

5.1- Vistoria

A vistoria foi realizada interna e externa no dia 10/06/2021, e as pesquisas imobiliárias ocorreram entre os dias 08/07/2021 à 27/07/2021.

5.2- Caracterização do empreendimento.

O Condomínio Spazio Belluno, constitui-se de pavimento térreo e 3 andares tipo. Não possui elevador, entretanto, contempla sistema de combate a incêndio, equipamentos tais como: área gourmet, playground, sala fitness, redário e portaria 24 horas.

5.3 - Caracterização da região.

Bauru é um município brasileiro do interior do estado de São Paulo, sendo o município mais populoso do Centro-Oeste paulista. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Bauru, localizando-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 326 km. Ocupa uma área de 673,488 km², sendo que 68,9769 km² estão em perímetro urbano e os 604,51 km² restantes constituem a zona rural. Em 2018 sua população foi estimada pelo IBGE em 374 272 habitantes, sendo o 18º mais populoso de São Paulo.

A sede tem uma temperatura média anual de 22,6 °C e na vegetação original do município predomina o cerrado. Com 98,5% de seus habitantes vivendo na zona urbana, o município contava em 2009 com 149 estabelecimentos de saúde. O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,801, considerando-se assim como muito elevado em relação ao país, sendo o 20º maior do estado. Várias rodovias ligam Bauru a diversos municípios paulistas, tais como a Marechal Rondon, a Comandante João Ribeiro de Barros, a Cesário José de Carvalho e a Engenheiro João Batista Cabral Renno, sendo que o município se encontra no meio de um importante entroncamento aéreo, rodoviário e ferroviário.

Bauru foi fundada em 1896 e no início do século XX o município começou a ganhar infraestrutura e a população aumentou com a chegada da ferrovia e, mais tarde, das rodovias. Assim, aos poucos Bauru se industrializou, sendo que, a indústria foi a principal responsável pela urbanização do município e hoje é, juntamente com o setor terciário (prestação de serviços), a principal fonte de renda municipal, fazendo com que o município tenha o 68º maior PIB brasileiro.

5.3.1- Característica do bairro

O bairro Parque União está inserido na malha urbana do Município de Bauru, onde há infraestrutura completa, com ocupação ainda predominantemente residencial unifamiliar, com início de ocupações mista-comercial e residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado próximo as Avenidas Coronel Alves Seabra e Nações Unidas.

Nesta avenida há forte intensidade de tráfego de veículos e pedestres, sendo bem desenvolvido o comércio local.

5.3.2- Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

5.4 – Características Legais do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso residencial, localizado no 2º Andar do Bloco nº 03, do Condomínio Spazio Belluno, identificado como apartamento nº 201 (mat. 109.723) com área privativa de 46,05 metros quadrados.

No apartamento avaliando consta 2 (dois) dormitórios, sala,

Ricardo Prinnet

Engº Civil e de Segurança do Trabalho

cozinha/área de serviço e circulação. O apartamento tem direito a uma vaga de garagem descoberta livre identificada pelo nº 388, conforme matrículas nº 109.723 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos, e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Bauru – Estado de São Paulo.

5.4.1 Localização do Edifício



Figura de localização – sem escala

Ricardo Prinet

Engº Civil e de Segurança do Trabalho

5.5 – Relatório Fotográfico do Imóvel

5.5.1 – Fachada e logradouros.



Vista do acesso ao Condomínio Spazio Belluno.



Vista do logradouro.



Vista da via de circulação do Condomínio.

Ricardo Prinet

Engº Civil e de Segurança do Trabalho

5.5.2- Apartamento nº201.



Vista – Entrada do Apartamento nº201



Vista interna – Sala de estar.



Vista interna – Cozinha/área de serviço.

Ricardo Prinet

Engº Civil e de Segurança do Trabalho



Vista interna – Dormitório.



Vista interna – Banheiro social.



Vista – Vaga de garagem.

6 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

No município de Bauru as vendas do setor residencial vêm retornando aos padrões normais, apresentando um número significativo nas transações imobiliárias. Portanto as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de LIQUIDEZ BAIXA.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, balizado pela NBR-14653-2 (ABNT-2011). Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

7.1 - METODOLOGIAS EMPREGADAS.

Os elementos amostrais assemelhados foram obtidos através de pesquisa a empresas e corretores credenciados junto ao CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis). Consideram-se fidedignas as informações das fontes de consulta.

7.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

7.2.1 Critério

O valor será calculado pelo método **comparativo de dados mercado**, através da **técnica de inferência estatística**, preconizada atualmente pela norma, NBR-14653-2-(ABNT-2011), sendo que todos os memoriais de cálculos se encontram anexos.

7.2.2 - Hipóteses

Para a hipótese em exame foram utilizados 25 (vinte e cinco) elementos amostrais onde as variáveis independentes serão:

- **Área privativa** (m²) - Variável quantitativa com crescimento positivo.

Amplitude: 40,00m² ----- 87,24m²

- **Localização** – Variável dicotômica. Pontua 0(zero) para os locais semelhantes ao avaliando e 1 (um) superiores. Crescimento positivo da função transformada. Variável que indica as condições de infraestrutura urbana, vocação e melhor liquidez no mercado imobiliário local.

Amplitude: 0 ----- 1

- **Vaga de garagem** - Variável quantitativa com crescimento positivo.

Amplitude: 1 ----- 2

- **Padrão de acabamento** - Variável qualitativa. Pontua 1(um) para padrão Normal/baixo, 2(dois) para Normal e 3(três) para padrão Alto. Crescimento positivo.

Amplitude: 1 ----- 3

Variável dependente:

- **Valor Unitário** (R\$/m²) - Quociente entre o valor do imóvel por sua área privativa.

7.2.3- Método

Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizados dos dados amostrais relacionados na Planilha dos Elementos Amostrais, foi investigado, valendo-se do programa de estatística para avaliações (“SisDEA Home”), uma equação de regressão que representasse o valor da edificação.

A determinação do modelo pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem ser explicados fenômenos complexos, utilizando-se apenas as variáveis mais significativas que muitas vezes englobam as influências das demais.

A fixação do valor unitário pode ser obtida por uma seguinte equação de regressão linear estimativa, para este modelo:

$$\text{Valor Unit. (R\$/m}^2\text{)} = e^{(+7,845319992+165,4659409 / \text{Área privat. (m}^2\text{)}^2+0,07830636942 * \text{Vagas de Garagem}+0,2131825816 * \text{Localização}+0,03980196138 * \text{Padrão Acab.}^2)}$$

7.2.4 - Coerência e validade do modelo

A análise do modelo inferido deve relevar coerência com o comportamento do mercado em função das variáveis. O valor unitário pesquisado será modificado pelas variáveis independentes, podendo, nesse caso, serem verificadas as premissas anteriormente adotadas.

7.2.5- Coeficiente de correlação e determinação.

A equação obtida explica 95,34% da variação do valor. Os 4,66% não explicados devem ser atribuídos a eventuais erros de informação e de medidas e /ou variáveis que, embora até pudessem ser influenciadores, não tiveram significância para se destacarem.

7.2.6- Teste de Hipóteses

Submetidos ao teste de hipótese nula, os regressores, B1, B2, B3 e B4. Foram rejeitados com significância inferiores a 1%, como previsto nas normas. Logo, se aceita que eles são importantes na explicação do modelo.

Testada também a equação de regressão como um todo, é aceito com confiabilidade de 99% (significância 1%). Foram realizados os testes estatísticos de Students, Fisher e White sendo que todos foram aprovados.

7.2.7-Testes complementares

Não se verifica colinearidade acentuada entre os resíduos observados pela correlação entre as variáveis explicativas, tomadas duas a duas. Sendo um modelo com duas variáveis explicativas há uma tendência normal de correlação entre elas, mas que não compromete os resultados estimados. Não foi constatado eventual “outliers”.

A verificação é completada pela análise gráfica contendo os resíduos x valores calculados, onde, as variâncias se mostram constantes e apresentam distribuídas aleatoriamente não indicando nenhuma forte tendência, portanto, a desejável homocedasticidade.

7.3 - Nível de rigor para o modelo inferencial

Satisfeitas todas as condições impostas, pode ser calculado o valor unitário em questão, sendo os resultados obtidos na avaliação, classificados conforme pontuação da tabela abaixo para os graus de FUNDAMENTAÇÃO e PRECISÃO do modelo inferencial, conforme NBR-14653-2.

Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

Conclusão

FUNDAMENTAÇÃO o NÍVEL–II e segundo o grau de PRECISÃO o NÍVEL-III, que atende satisfatoriamente as exigências da Norma Brasileira.

7.4 – Determinação do valor do apartamento

Considerando o avaliando com área privativa do apartamento de 46,05m², Localização = 0, Vaga de Garagem = 1 e Padrão de acabamento = 1 das quais representam as variáveis independentes do modelo, a equação deduzida conduz a um valor unitário (R\$/m²), tendo o intervalo de confiança 80 %, conforme NBR 14653-2 está compreendido entre os valores:

Valor unitário mínimo:	3.026,12 R\$/ m² (2,34%)
Valor unitário médio:	3.098,58 R\$ / m²
Valor unitário máximo:	3.172,77 R\$ / m² (2,39%)
RL Mínimo	2.633,79 R\$ / m² (15%)
RL Máximo	3.563,36 R\$ / m² (15%)

Valor do imóvel = Área x Valor unitário médio

Valor do imóvel= 46,05 x 3.098,58 = 142.689,43; logo, o valor estimado do imóvel perfaz **R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais)**.

7.4.1- Intervalo de Confiança e Campo de Arbítrio**INTERVALO DE CONFIANÇA**

IDENTIFICAÇÃO		Int. Confiança (Unit) - R\$			Int. Confiança (total)		
MATRÍCULA Nº	ÁREA (m²)	Médio	Mínimo	Máximo	Médio (R\$)	Mínimo (R\$)	Máximo (R\$)
109.723	46,05	3.098,58	3.026,12	3.172,77	142.689,43	139.352,69	146.106,06

CAMPO DE ARBÍTRIO

IDENTIFICAÇÃO		Campo de arbítrio (total)		Intervalo Valor Admissível		Valor Final
MATRÍCULA Nº	ÁREA (m²)	Mínimo (R\$)	Máximo (R\$)	Mínimo (R\$)	Máximo (R\$)	Avaliado (R\$)
109.723	46,05	121.286,03	164.092,72	139.352,69	146.106,06	142.689,43

Conclusão:**Valores arredondados:**

Valor avaliado - R\$ 143.000,00
Valor máximo - R\$ 146.100,00
Valor mínimo - R\$ 139.400,00

Ricardo Prinet

Engº Civil e de Segurança do Trabalho

8 – Considerações finais

O valor adotado para o apartamento perfaz **R\$ 143.000,00 (Cento e quarenta e três mil reais), sendo:**

Valor mínimo: R\$ 139.400,00 (Cento e trinta e nove mil e quatrocentos reais).

Valor Máximo: R\$ 146.100,00 (Cento e quarenta e seis mil e cem reais).

Os valores acima calculados a NBR-14653-2; (ABNT- 2011), com grau de fundamentação II e precisão III.

9- ENCERRAMENTO

Este Laudo é composto de 14 (Catorze) páginas impressas de um só lado e Anexos.

Bauru, 04 de agosto de 2021.

Responsável Técnico:

Ricardo Prinet
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA/SP: 0600910448
CPF-663.818.008-87

Ricardo Prinet

Engº Civil e de Segurança do Trabalho

ANEXOS

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

fls. 233

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95
Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 11 de abril de 2012

MATRÍCULA
109.723

FOLHA
01

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento**, em fase de **construção**, identificada sob n.º **201**, localizada no **2º Pavimento** ou **1º andar**, do **Bloco 03** do empreendimento **Spazio Belluno**, situado na rua Hermenegildo Quagliato, s/n.º, nesta cidade de **Bauru-SP**, com direito ao uso de uma **vaga de garagem descoberta livre n.º 388**, contendo uma área real total de **102,765 m²**; sendo 46,050 m² de área real privativa coberta; 11,500 m² de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 45,215 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de **0,2213895%**.

CADASTRO: 4/640/4 - empreendimento

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sediada em Belo Horizonte-MG, na avenida Raja Gabaglia, n.º 2720, sala 21, 2º subsolo, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ sob n.º 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 01 de 12/05/2010 da matrícula n.º **97.380** (aquisição da área) e registro n.º 01 de 17/11/2010 (incorporação imobiliária) da matrícula n.º **100.166**, ambas deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP.

O Oficial Interino,

Rubens Pereira de Mello e Souza

Av.01 - Em 11 de abril de 2012. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento "**Spazio Belluno**" juntamente com outras, foi por sua proprietária e incorporadora **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, dadas em **primeira e especial hipoteca**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento com recursos do FGTS, no valor de R\$ 28.093.497,93 (vinte e oito milhões, noventa e três mil, quatrocentos e noventa e sete reais e noventa e três centavos), destinado a construção das unidades habitacionais, a serem concluídas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data da celebração e assinatura do título, a ser amortizado em 24 (vinte e quatro) meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no cronograma físico financeiro e de desembolso do empreendimento, cujo saldo devedor, bem como as prestações de amortização e juros, serão atualizados mensalmente nos termos da cláusula 20ª do instrumento, sendo que, durante a fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,3001% a.a, acrescidos de atualização monetária

- continua no verso -

Página: 0001/0004

M 100.166 / Apartamento 201 do Bloco 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Luis Márcio Olinto Pessoa, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru - SP, e publicado no site do Poder Judiciário de Bauru - SP em 11/04/2012 às 16:08:24. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.br/pasaj/0001/0004, ou diretamente pelo link: https://esaj.jusp.br/pasaj/0001/0004, ou diretamente pelo link: https://esaj.jusp.br/pasaj/0001/0004.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



FSC
MISTO
Papier
FSC® C108334

ELEMENTOS AMOSTRAIS – APARTAMENTOS							
Dado	Endereço	Bairro	Edifício	Informante	Telefone	Área privat. (m²)	Valor Unit. (R\$/m²)
1	R.Doutor Gonzaga Machado,535	Vila Engler	Resedás Res. Park	Imobiliária Bella Citá	14-3016-0275	76,25	4196,72
2	R.Albino Tambara,4-40,Ap.41	J. Panorama	Res.Da Vinci	Imobiliária Addad Volpe	14-3104-1234	50,00	5800,00
3	R.Ibraim Nobre,8-05	J.Panorama	Res. Supremo	Residem Imobiliária	14-2106-7181	84,00	5654,76
4	R.Cristiano Pagani,1049,3º andar	Vila Engler	Edifício Araguaia	Canal Imóveis	14-3879-9600	55,00	2909,09
5	R.Doutor Gonzaga Machado,535	Vila Engler	Resedás Res. Park	Street Imóveis	14-3206-1652	76,25	3278,69
6	R.Joaquim Fidelis,7-65	Vila Cidade Universitária	Solar Cristiane	Bru-lar Imobiliária	14-3879-2595	73,00	3013,70
7	R.Manoel Pereira Rolla,12-55, Ap.601	Vila Cidade Universitária	Res. Porto Real Residence	Residem Imobiliária	14-2106-7181	87,24	4241,17
8	R.Padre João,17-30	Vila Cidade Universitária	Res. Arte Brasil	Residem Imobiliária	14-2106-7181	65,00	5215,38
9	R.Profº Gerson Rodrigues,7-51	Vila Cidade Universitária	Res. Sevilha	Street Imóveis	14-3206-1652	68,00	4117,65
10	R.Padre João,14-57	Vila Cidade Universitária	Res. Alvorada	Aero Imóveis	14-3879-3600	40,00	5625,00
11	R.Dr.Olimpio de Macedo,4-09,Ap.801	Vila Cidade Universitária	Res. Gaia	Elias Imóveis	14-99847-2960	47,60	4201,68
12	R. Aviador Gomes Ribeiro 31	Vila Cardia	Res. Piazza de Arezzo	Moraes Imobiliária	14- 3321- 7000	51,00	4901,96
13	R. Aviador Gomes Ribeiro 31	Vila Cardia	Res. Piazza de Arezzo	Moraes Imobiliária	14- 3321- 7000	51,00	5000,00
14	R. Aviador Gomes Ribeiro 31	Vila Cardia	Res. Piazza de Arezzo	MFX Imobiliaria	14-3204- 5525	51,00	4803,92
15	R. Capitão Gomes Duarte	J. Brasil	Res. Anavilhanas	Corretora	(14) 99762-3532	64,00	4375,00
16	R. Ana Rosa Zuicker D Anunziata, 2-32	Cruzeiro do Sul	Res. Castelbello	Corretora	(14) 99652-5455	55,00	4181,82
17	R. Juzo Hirata	Jd. Shangri-lá	Res. Bela França	Street Imóveis	14-3206-1652	45,30	3222,96
18	R. Uruguai 154	Jd. Terra Branca	Res. Terras Branca	João Vasconcelos	14-99543-5050	47,00	3808,51
19	R. Fortunato Resta	Vila Giunta	Águas do Sobrado	Viva Real Moveis	14-99702-6607	46,00	3152,17
20	R. Benedita Cardoso Madureira	Jd. Estrela D'alva	Parque Bonarde	Fama Imóveis	14-99746-5990	46,00	2934,78
21	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, BI-03,Apto 401	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	Fenix Bauru Imóveis	14-99646-8266	46,03	3258,74
22	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, N/I, COD.561	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	MFX Imobiliária	14-3204-5525	47,00	3191,49
23	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, N/I, Cód. 1771	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	Grizoni Imobiliaria	(14) 3227-0052	47,34	3274,19
24	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, 5º andar, Cód. 1762	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	Bru-Lar Imobiliária	(14) 3879-2595	47,00	3404,26
25	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, 1º andar, Cód. 2242	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	Bru-Lar Imobiliária	(14) 3879-2595	40,00	3500,00

ELEMENTOS AMOSTRAIS E VARIÁVEIS INDEPENDENTES – APARTAMENTOS								
Dado	Endereço	Bairro	Edifício	Área privat. (m²)	Vagas de Garagem	Localização	Padrão Acab.	Valor Unit. (R\$/m²)
1	R.Doutor Gonzaga Machado,535	Vila Engler	Resedás Res. Park	76,25	1	1	2	4196,72
2	R.Albino Tambara,4-40,Ap.41	J. Panorama	Res.Da Vinci	50,00	1	1	3	5800,00
3	R.Ibraim Nobre,8-05	J.Panorama	Res. Supremo	84,00	2	1	3	5654,76
4	R.Cristiano Pagani,1049,3º andar	Vila Engler	Edifício Araguaia	55,00	1	0	1	2909,09
5	R.Doutor Gonzaga Machado,535	Vila Engler	Resedás Res. Park	76,25	1	0	2	3278,69
6	R.Joaquim Fidelis,7-65	Vila Cidade Universitária	Solar Cristiane	73,00	1	0	1	3013,70
7	R.Manoel Pereira Rolla,12-55, Ap.601	Vila Cidade Universitária	Res. Porto Real Residence	87,24	2	1	2	4241,17
8	R.Padre João,17-30	Vila Cidade Universitária	Res. Arte Brasil	65,00	1	1	3	5215,38
9	R.Profº Gerson Rodrigues,7-51	Vila Cidade Universitária	Res. Sevilha	68,00	1	1	2	4117,65
10	R.Padre João,14-57	Vila Cidade Universitária	Res. Alvorada	40,00	1	1	3	5625,00
11	R.Dr.Olimpio de Macedo,4-09,Ap.801	Vila Cidade Universitária	Res. Gaia	47,60	1	1	2	4201,68
12	R. Aviador Gomes Ribeiro 31	Vila Cardia	Res. Piazzo de Arezzo	51,00	1	1	3	4901,96
13	R. Aviador Gomes Ribeiro 31	Vila Cardia	Res. Piazzo de Arezzo	51,00	1	1	3	5000,00
14	R. Aviador Gomes Ribeiro 31	Vila Cardia	Res. Piazzo de Arezzo	51,00	1	1	3	4803,92
15	R. Capitão Gomes Duarte	J. Brasil	Res. Anavilhanas	64,00	1	1	2	4375,00
16	R. Ana Rosa Zucker D Anunziata, 2-32	Cruzeiro do Sul	Res. Castelbello	55,00	1	1	2	4181,82
17	R. Juzo Hirata	Jd. Shangri-lá	Res. Bela França	45,30	1	0	1	3222,96
18	R. Uruguai 154	Jd. Terra Branca	Res. Terras Branca	47,00	1	0	2	3808,51
19	R. Fortunato Resta	Vila Giunta	Águas do Sobrado	46,00	1	0	1	3152,17
20	R. Benedita Cardoso Madureira	Jd. Estrela D'alva	Parque Bonarde	46,00	1	0	1	2934,78
21	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, BI-03,Apto 401	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	46,03	1	0	1	3258,74
22	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, N/I, COD.561	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	47,00	1	0	1	3191,49
23	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, N/I, CÓD. 1771	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	47,34	1	0	2	3274,19
24	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, 5º andar, CÓD. 1762	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	47,00	1	0	2	3404,26
25	Rua Hermenegildo Quagliato, 7-70, 1º andar, CÓD. 2242	Parque União	Res. Sapzzio Belluno	40,00	1	0	2	3500,00

RESULTADOS

SisDEA Windows - [SANDRA A. ELLARO-COND. SPAZIO BELLUNO-BAURU-APTO-270721 - R:5]

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Transf.	Relac.	t Calculado	Significân...	
Área privat.. (m²)	1/x²	-0,78	1,77	9,27	
Vagas de Gara...	x	8,15	1,75	9,58	
Localização	x	23,76	6,17	0,01	
Padrão Acab.	x²	3,40	7,47	0,01	
Valor Unit. (R\$/...	ln(y)		110,53	0,01	

F. Calculado
102,38
0,01

Durbin Watson

Desvio Padrão
0,052518
235,48

Outliers (%)
0 (0,00%)

Dist. Resíduos
076 - 092 - 096

Imo...	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	3.098,58	3.172,77	3.026,12	4,73	2,39	2,34

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 7 - 0,9534355 / 0,945445

Correlação: 7 - 0,9764 - 0,9723

Classificar

- ☐ Regressão
- ☒ Estimativa
- ☐ F Calculado
- ☐ Significancia

Linearizar

Cancelar

Aplicar

PROJEÇÕES

SisDEA Windows - [SANDRA A. ELLARO-COND. SPAZIO BELLUNO-BAURU-APTO-270721 - R-4]

Modelo Editar Exibir Variáveis Dados Ferramentas Gráficos Opções

Modelos Aderência Equação Projetar Calcular Resíduos Correlações Regressão Linear

Modelos Aderência Equação Projetar Calcular Resíduos Regressão não Linear

Poda Resíduos Bagging Aderência Treinamento RNA Equação Projetar Redes Neurais Artificiais

Modelos Aderência Equação Projetar Calcular Resíduos DEA

Regressão Linear

Estimativa: 1 de 1

Valor Unitário	
Mínimo (2,34%)	3.026,12
Médio	3.098,58
Máximo (2,39%)	3.172,77

Valor Total	
Mínimo	139.352,69
Médio	142.689,43
Máximo	146.106,06

Intervalo Predição	
Mínimo	132.577,97
Máximo	153.572,08
Mínimo (7,09%)	2.879,00
Máximo (7,63%)	3.334,90

Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	2.633,79
RL Máximo	3.563,36

Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

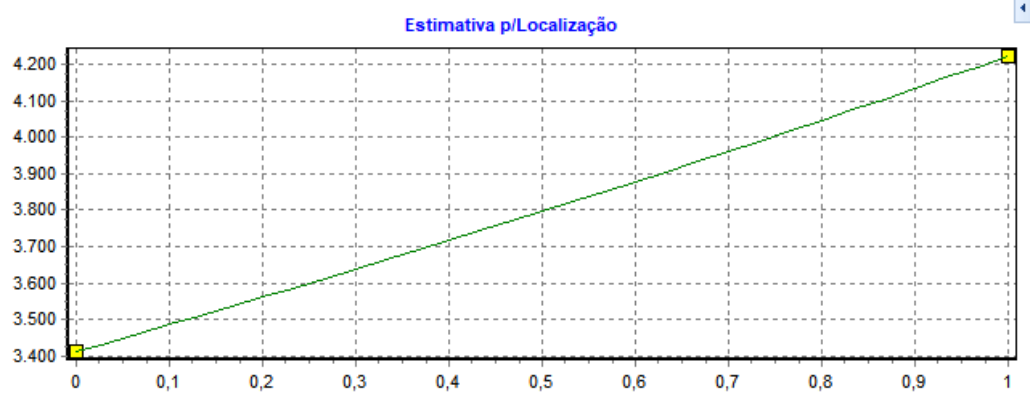
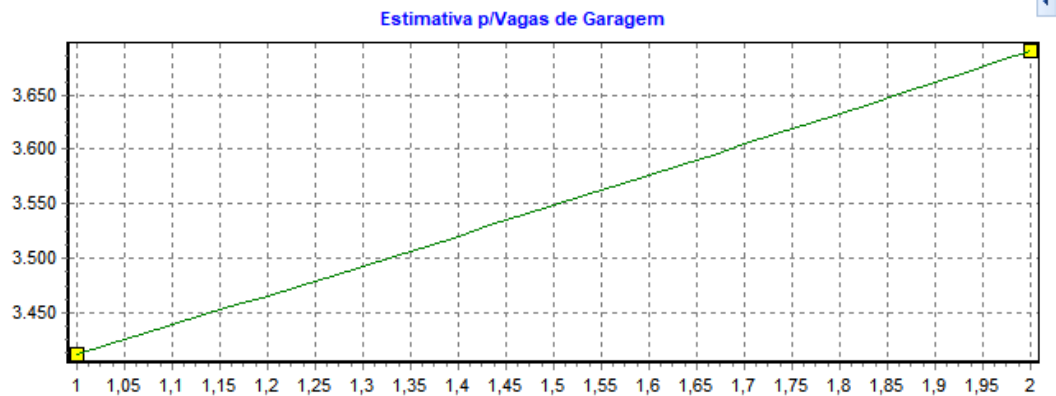
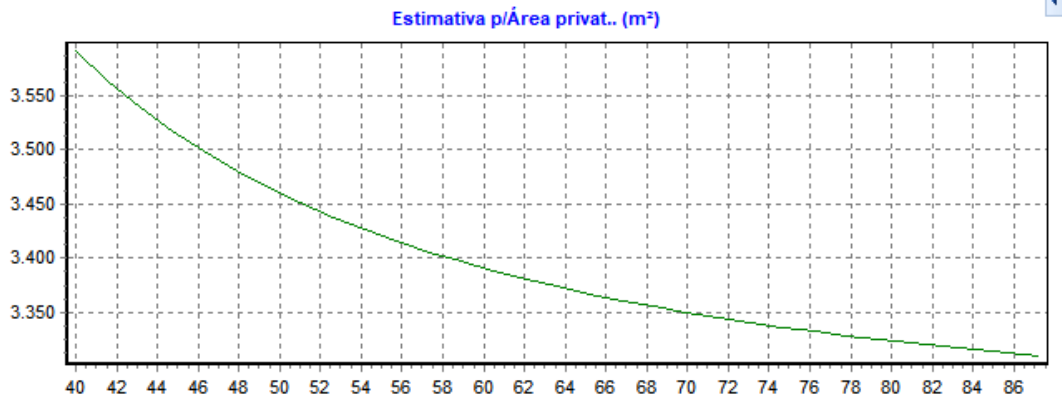
Coeficientes	
Correlação	7 - 0.9764402

Variável numérica	
Área privat. (m²)	46,0500
Vagas de Garagem	1
Localização	0
Padrão Acab.	1

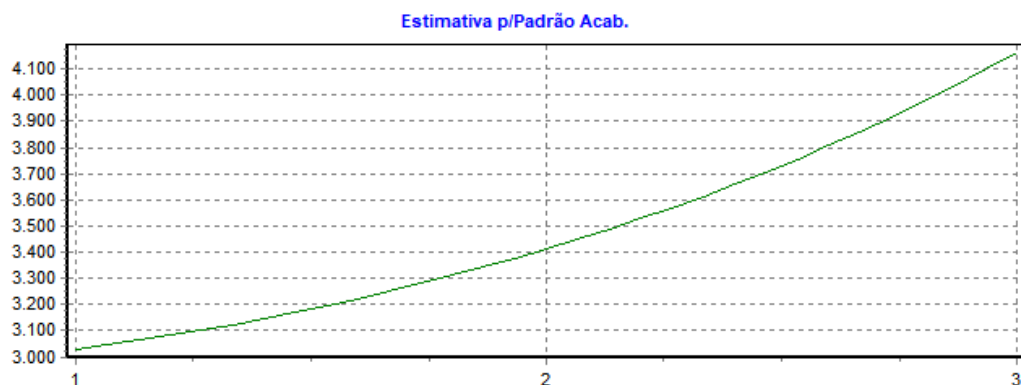
Variável texto

Variáveis desabilitadas

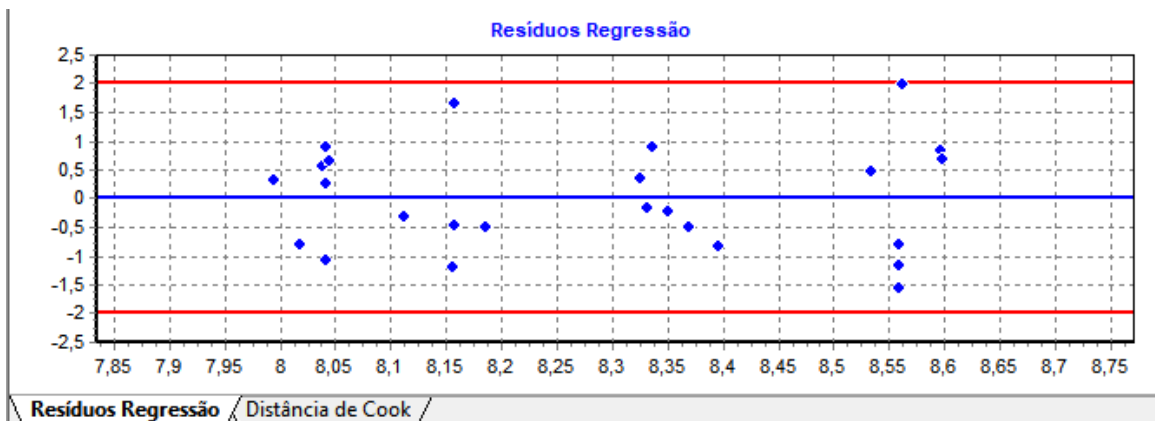
EQUAÇÕES



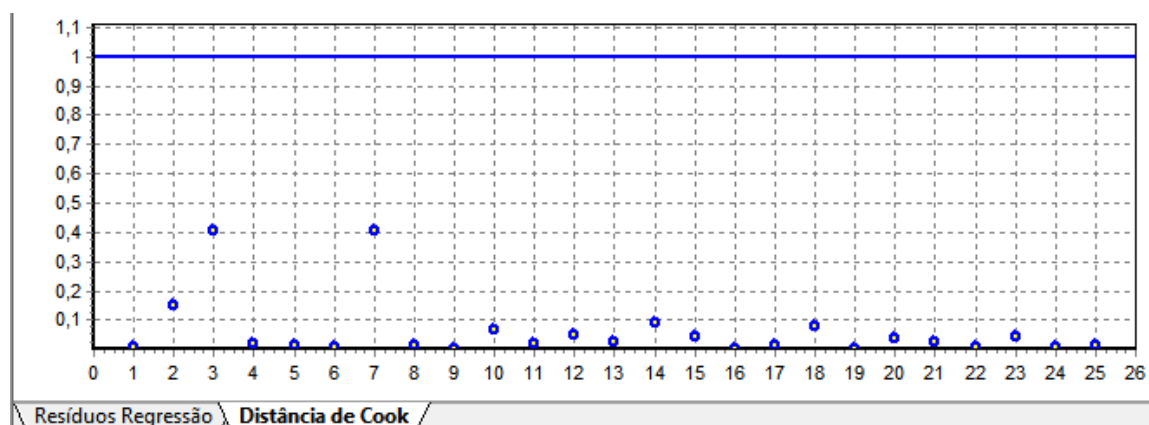
EQUAÇÕES



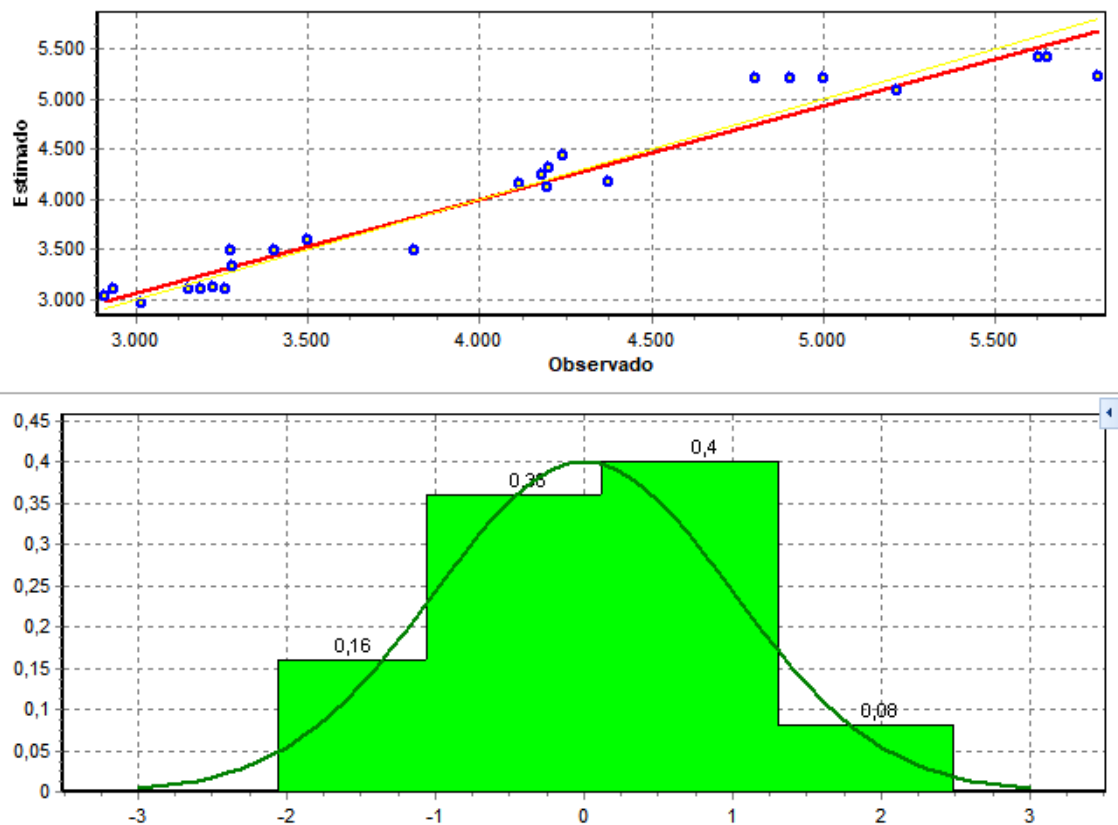
RESÍDUOS DA REGRESSÃO



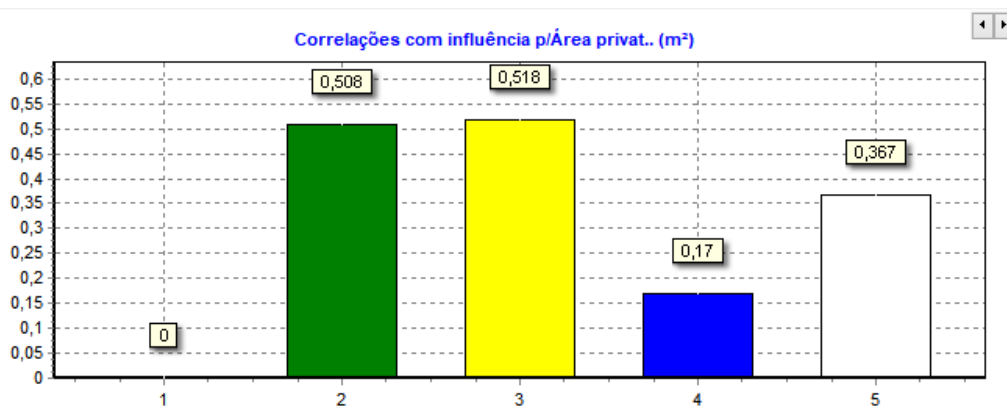
DISTÂNCIA DE COOK



TESTE DE ADERÊNCIA



CORRELAÇÕES COM INFLUÊNCIA



CORRELAÇÕES COM INFLUÊNCIA

