

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ DE DIREITO
DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo nº: 1017945-66.2020.8.26.0071

Exequente: Condomínio do Edifício Antônio Alves

Executado: Suely de Fátima Madeira

Assunto - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

HENRIQUE SVIZZERO BONI, Engenheiro Civil, CREA N.º 5069789633, perito nomeado por V.Ex.^a nos Autos da Ação Nº 1017945-66.2020.8.26.0071, em que o Autor (a) Condomínio do Edifício Antônio Alves, move em relação a Suely de Fátima Madeira pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar Laudo Pericial:

SUMÁRIO

1. Preliminares:	4
2. Vistoria	4
3. Localização	5
3.1 Município de Bauru/SP:.....	5
3.2 Localização do Imóvel.....	5
3.3 Características do Imóvel Avaliando - Áreas e Dimensões.....	6
3.4 Caracterização da Região.....	10
3.5 Renda Média – IBGE (2010)	11
3.6 Fatores desvalorizantes na Região	12
4. Diagnóstico De Mercado	13
5. Metodologia	13
5.1 Método comparativo direto de dados de mercado	13
5.2 Inferência estatística	13
5.3 Pesquisa de dados	14
5.3.1 Caracterização e variáveis utilizadas	14
6. Avaliação	15
6.1 Relatório De Inferência Estatística	15
6.1.1 Estatísticas:	16
6.1.2 Normalidade dos resíduos:	16
6.1.3 Outliers do modelo de regressão:	16
6.1.4 Análise da variância:	16
6.1.5 Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):	16
6.1.6 Testes de Hipóteses:	16
6.1.7 Correlações Parciais:	17
6.1.8 Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão.....	18
6.2 Resultados da Avaliação	19
6.2.1 Tabela De Fundamentação - NBR 14653-2	20
7. Quadro Resumo	22
8. Conclusão	23
9. Encerramento	24

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 3/28
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

ANEXOS 25

Dados Amostrais 26

Relatório Fotográfico..... 28

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:4/28
---	----------------------------	--------------------------	------------------

1. Preliminares:

- 1.1. O objetivo deste trabalho é a elaboração de Laudo técnico baseado no exame pericial para avaliação de imóvel residencial tipo apartamento (Matrícula nº 35.571 – 1º O.R.I) do Condomínio Edifício Antônio Alves, situado na Rua Antônio Alves, nº 25-25, na cidade de Bauru/SP.
- 1.2. O presente Laudo atende respeitável despacho de fls. 354 dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exames dos autos com estudo detalhado do caso.
- 1.3. Este trabalho Técnico segue os preceitos emanados das Normas técnicas Brasileiras, da ABNT, especificamente NBR 13752 — Perícias de engenharia na Construção Civil, norma básica para perícias de engenharia do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia), e atende as determinações da norma técnica NBR 14.653 (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos).

2. Vistoria

A vistoria foi realizada no imóvel objeto situado na Rua Antônio Alves, nº 25-25, na cidade de Bauru/SP, no apartamento nº 402 do Condomínio Edifício Antônio Alves, no dia 27 de setembro de 2022, as 8:30 horas, seguindo as diretrizes normativas da ABNT NBR 14.653 e normativas para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, a fim de registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação de seu valor. Na vistoria foram elaboradas fotos que ilustram esse trabalho, tendo sido possível constatar e caracterizar a tipologia, padrão construtivo e estado de conservação conforme consta os documentos fotográficos em anexo.

Esteve presente a Sra. Suely de Fátima Madeira, da parte executada. Nenhum representante da parte executante acompanhou a vistoria na área privativa do apartamento nº 402 do Condomínio Edifício Antônio Alves.

3. Localização

3.1 Município de Bauru/SP:

O município de Bauru está localizado no Centro-Oeste do Estado de São Paulo a cerca de 330 km da Capital Paulista. Com PIB per capita de R\$ 35.577,22 e Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801, Bauru/SP está na 160ª colocação entre os 645 municípios do Estado de São Paulo, e em 742ª dos 5570 municípios do Brasil, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A Tabela 1 apresenta os dados de população, área e densidade demográfica do município.

Tabela 1 – Características do Município de Bauru/SP (Fonte: IBGE).

Bauru/SP	
População	376.818 habitantes
Área da unidade territorial	667,684 km ²
Densidade demográfica	564,37 hab/ km ²

3.2 Localização do Imóvel

O imóvel objeto de avaliação é o Apartamento 402 do Condomínio Edifício Antônio Alves sito à Rua Antônio Alves, nº 25-25, na cidade de Bauru/SP. A Figura 1 apresenta um esquema com fotos aéreas e indicação da localização do referido imóvel.



Figura 1 – Foto aérea do imóvel objeto de avaliação e o croqui de sua localização na cidade de Bauru/SP (Fonte: Google Earth 29/09/2022).

3.3 Características do Imóvel Avaliando - Áreas e Dimensões

O imóvel objeto deste laudo (Matrícula de número 37.571 do 1º Cartório de Registro de imóveis e Anexos de Bauru – São Paulo) está localizado à Rua Antônio Alves nº 25-25, no bairro Vila Santa Teresa, Bauru/SP. Consiste em um apartamento utilizado para fins residenciais, Nº 402, e confronta para quem olha de frente para Rua Antônio Alves, como mostra a Figura 02, que apresenta a vista da fachada do respectivo Prédio “Condomínio Edifício Antônio Alves”.



Figura 2 – Vista da fachada do imóvel na Rua Antônio Alves, Quadra 25, Bauru/SP.

A Tabela 2 e 3 apresentam resumidamente informações acerca das características, dimensões, distribuições, e infraestrutura do apartamento e do Condomínio.

Tabela 2 – Metragem e número de dormitórios, banheiros e vagas de garagem do imóvel.

Área privativa	Número de Dormitórios	Número de Banheiros	Número de Vagas de Garagem
135,13 m ²	3	3	2 (Gaveta)

O condomínio possui as seguintes características e benfeitorias na área comum:

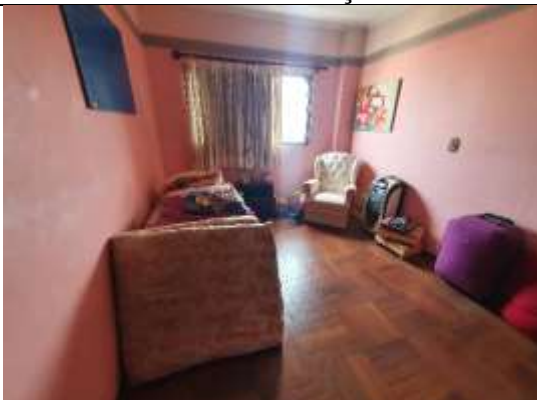
- Portaria 24hrs para moradores e visitantes;
- Portaria em horário comercial para serviços;
- Churrasqueira/ Área Gourmet piso Térreo;
- Quadra Poliesportiva.
- Playground.

Outras características do condomínio são apresentadas na Tabela 3.

Tabela 3 – Características do condomínio vertical.

Metragem padrão dos Apartamentos	Padrão	Estado de Conservação	Uso
135,13 m ²	☐ Alto	☐ Novo	☒ Residencial
	☒ Normal	☒ Regular	☐ Comercial
	☐ Interesse Social	☐ Reparos simples	☐ Misto
		☐ Reparos importantes	☐ Industrial
		☐ Sem valor	☐ Outros
Número de Andares	Número de Apartamentos por Andar	Número de Torres	Número de Apartamentos no Complexo
11	2	1	22

O imóvel foi concebido em estrutura convencional com blocos de vedação (alvenaria) e estrutura em concreto e pisos cerâmicos/tacos de madeira. Com área útil de 135,13 m², é dividido em sala de jantar e living conjugados, terraço, circulação, B.W.C, 2 dormitórios, 1 suíte (dormitório e banheiro conjugados), terraço, cozinha, área de serviço, despejo e B.W.C. A sequência de imagens ilustra, de forma resumida, os cômodos e ambientes do imóvel objeto, representando a situação e condições físicas na data vistoriada.

	
Vista da Sala de Jantar/Estar	Vista da Sala de Jantar/Estar
	
Hall de circulação	Vista da Suíte
	
Dormitório 02	Dormitório 03
	
Banheiro	Cozinha

	
Lavanderia	Despensa
	
Vista Sacada	Garagem tipo gaveta

Pelas condições observadas no imóvel quanto ao estado de conservação, classifica-se como Necessitando de reparos simples a importantes, indicado pela referência F, na Tabela de estado de conservação do manual de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos do (IBAPE/SP).

3.4 Caracterização da Região

Trata-se de uma região de destaque na cidade de Bauru/SP, com boa atratividade, por estar situada próxima a Av. Getúlio Vargas, uma das principais vias da cidade, com fácil acesso a Bancos, supermercados, farmácias, hospitais, etc. A região é caracterizada pela ocupação tanto de imóveis residenciais quanto comerciais e é dotada de infraestrutura básica como: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede de energia elétrica e iluminação pública. A Tabela 3 apresenta de forma resumida informações gerais da localização do imóvel, enquanto a Tabela 4. apresenta uma síntese de informações da infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Tabela 4 – Informações gerais da região.

Localização do Empreendimento	Avaliação da Localização	Densidade de ocupação em relação ao município
☒ Zona Urbana ☐ Periferia em área de expansão ☐ Periferia fora da área de expansão ☐ Zona Rural	☒ Boa ☐ Regular ☐ Ruim	☒ Altamente Adensada ☐ Densidade Normal ☐ Pouco Adensada
Uso Predominante	Padrão Usual de Acabamento	Transporte Coletivo
☒ Residencial Unifamiliar ☒ Residencial Multifamiliar ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Rural	☐ Alto ☒ Normal ☐ Baixo ☐ Mínimo ☐ Não se aplica	☒ Bom ☐ Regular ☐ Deficiente ☐ Inexistente

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 11/28
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

Tabela 5 – Infraestrutura disponível junto ao imóvel.

	INFRA-ESTRUTURA										EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO			
Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação pública	Pavimentação	Guias e sarjetas	Gás	Águas pluviais	Escola	Creche	Saúde pública	Comércio
Disponível - atendendo satisfatoriamente	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
Disponível - atendendo precariamente														
Não disponível e necessária														
Não disponível e dispensável									X					
O conjunto dos equipamentos comunitários no entorno pode ser considerado:														
X	Suficiente	Insuficiente		Inexistente										

3.5 Renda Média – IBGE (2010)

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2010), a renda média na região do imóvel objeto é de R\$ 5.731,45. Os dados disponibilizados pelo IBGE, são referentes ao ano de 2010, data do último censo disponível para consulta. No entanto, essa informação é uma boa referência para caracterizar o imóvel quanto a sua microlocalização, além do valor estar coerente com bairros semelhantes e com o padrão da região.

Valor pontual da krigagem renda IBGE 2010 obtida conforme informações a seguir: Latitude: 22° 20' 2,8" Longitude: 49° 3' 59,2" Hemisfério: Sul Hemisfério: Ocidental - Oeste Fuso: 22K Longitude (m): 699139 Latitude (m): 7528914 Valor: R\$ 5.731,45

Figura 3 – Valor da Renda Média na região do imóvel (Fonte: IBGE, 2010)

3.6 Fatores desvalorizantes na Região

Tabela 6 apresenta os itens e fatores existentes no entorno que possam impactar na avaliação do imóvel de modo a desvaloriza-lo ou da existência de características incompatíveis com o uso do imóvel que por ventura oferecem situação de risco, insalubridade no empreendimento, ocasionando na desvalorização imobiliária e e comprometimento da comercialização.

Tabela 6 – Verificação de fatores desvalorizantes na região do imóvel.

	Fatores Naturais			Fatores Ambientais e Sociais												
	Risco de deslizamento	Risco de Alagamento	Risco de erosão	Favela	Penitenciária	Indústria Poluente	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Viaduto	Cemitério	Hospital	Clube Noturno	Feira Livre	Oficinas	Escolas
Alto impacto																
Médio impacto																
Baixo impacto												X				
Sem Impacto																X
Inexistente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	

4. Diagnóstico De Mercado

O mercado imobiliário encontra-se em período de leve queda, com projeções futuras para sair do cenário de recessão. Atualmente as taxas de juros encontram-se elevadas, porém, os resultados da economia brasileira indicam uma boa perspectiva e uma tendência de baixa da taxa básica de juros (SELIC) em um futuro próximo. No atual cenário, a valorização imobiliária se encontra estável e a liquidez pode ser considerada normal.

5. Metodologia

O método escolhido para identificação do valor de mercado foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme prescrição normativa da ABNT NBR 14.653-2, com tratamento científico via inferência estatística.

5.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos de características semelhantes ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

5.2 Inferência estatística

A Inferência estatística tem como objetivo estudar generalizações sobre uma população através de evidências, fornecidas por uma amostra retirada desta população. É utilizada na avaliação de bens ao estimar o valor do imóvel com base na média dos preços praticados no mercado imobiliário (população) com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Neste método desenvolve-se um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que busca melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos, ou de características dentro de um intervalo de tempo base.

Embora a avaliação por regressão linear múltipla seja considerada um método científico que envolve certa complexidade, existem metodologias e softwares computacionais que oferecem técnicas e ferramentas suficientes para a aplicação de modelos matemáticos de difícil resolução analítica, conferindo às avaliações de imóveis e seus respectivos laudos excelência e respaldo técnico. Deste modo, o tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), através do sistema SisDeA Home 1.50, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda. Vale ressaltar que o relatório fornecido pelo software é adequado integralmente as obrigações e sugestões da norma NBR 14.653-2 e possui relatório com estruturação descritiva, incluindo tabelas e gráficos.

5.3 Pesquisa de dados

A pesquisa de preços foi conduzida, sob aspecto técnico, seguindo as diretrizes normativas da ABNT NBR 14.653-2 e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011. Os valores foram coletados através de pesquisas de ofertas e transações já realizadas concernentes a imóveis de características semelhantes (apartamentos residenciais). Para compor o modelo estatístico foram coletados 67 dados amostrais que foram utilizados no modelo. Esses, dados foram caracterizados a partir das variáveis descritas no Item 5.3.1.

5.3.1 Caracterização e variáveis utilizadas

A Tabela 7 apresenta as variáveis coletadas e aplicadas na avaliação do imóvel em tela. Inicialmente levantou-se a hipótese de que todas as variáveis independentes tivessem influência no valor de mercado de venda do imóvel. Contudo, depois de gerado os modelos, verificou-se que as variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel objeto de avaliação foram: Elevador, Espaço Gourmet, Padrão de Acabamento, Renda, Vagas de automóveis, Área Privativa. As demais variáveis apresentaram valores alto de significância (maiores de 30%) e, portanto, foram desconsideradas do modelo. Assim, o modelo final utilizou 07 variáveis numéricas, sendo 06 variáveis independentes e 01 variável dependente. A variável dependente utilizada foi o Valor Total (R\$) considerando o Fator Oferta.

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 15/28
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

Tabela 7 –Caracterização das Variáveis.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Data	Texto		Data de referência para a coleta do dado, (DD/MM/AAAA)	sim
Município	Texto		Município do imóvel	sim
Edifício	Texto		Nome do edifício / empreendimento	sim
Endereço	Texto	Texto	Rua ou Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Complemento	Texto	Texto	Coordenadas Geográficas ou Setor Censitário (IBGE)	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Referencia	Texto		Endereço eletrônico ou referência do imóvel	sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	não
Elevador	Numérica	Dicotomica	Edifício sem elevador = 0; Edifício com elevador = 1	sim
Sacada	Numérica	Dicotomica	Apartameto sem sacada = 0; Apartamento com sacada = 1	não
Espaco Gourmet	Numérica	Dicotomica	Apartamento sem espaço gourmet = 0; Apartamento com esp	sim
Padrao de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão da Edificação, Mínimo = 1; Baixo = 2; Normal (c/ aspectos de baixo) = 3; Normal (forte predominância) = 4; Normal (c/ aspectos de alto) = 5; Alto (por predominância) =	sim
Estado de Conservacao	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de Conservação da edificação, Ruim = 1; Regular (reparos importantes) = 2; Regular (reparos simples) = 3; Bom (aparência de usado) = 4; Bom (aparência de novo) = 5; Na Planta = 6	não
Renda	Numérica	Proxy	Variável para localização - Renda IBGE 2010	sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios suítes	não
Vagas	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	sim
Area Privativa	Numérica	Quantitativa	Area construida privativa da unidade medida em m²	sim
Valor Unitario	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area Privativa (m²)	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

6. Avaliação

A seguir apresenta-se os resultados da avaliação referentes ao mês de outubro de 2022, obtidos pelo método comparativo de Dados de Mercado com tratamento via inferência estatística, através do sistema SisDeA Home 1.50, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda. Os dados amostrais são apresentados em arquivo Anexo.

6.1 Relatório De Inferência Estatística

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	67
Dados utilizados no modelo:	61

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 16/28
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

6.1.1 Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9860822 / 0.9806484
Coeficiente de determinação:	0.9723581
Fisher - Snedecor:	316.59
Significância do modelo (%):	0.01

6.1.2 Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6.1.3 Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	3.28%

6.1.4 Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	44.954	6	7.492	316.592
Não Explicada	1.278	54	0.024	
Total	46.232	60		

6.1.5 Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$\ln(\text{Valor total}) = +11.32731192 + 0.4230017409 * \text{Elevador} + 0.275104569 * \text{Espaco Gourmet} + 0.01871887769 * \text{Padrao de Acabamento}^2 + 7.732551115E-005 * \text{Renda} + 0.04443036348 * \text{Vagas}^2 + 0.003661259191 * \text{Area Privativa}$

6.1.6 Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Elevador	x	6.71	0.01
Espaco Gourmet	x	4.62	0.01
Padrao de Acabamento	x ²	5.35	0.01
Renda	x	4.69	0.01
Vagas	x ²	3.39	0.13
Area Privativa	x	5.74	0.01
Valor total	ln(y)	174.07	0.01

6.1.7 Correlações Parciais:

Correlações parciais para Elevador	Isoladas	Influência
Espaco Gourmet	0.16	0.37
Padrao de Acabamento	0.42	0.34
Renda	0.73	0.02
Vagas	0.59	0.16
Area Privativa	0.59	0.46
Valor total	0.77	0.67

Correlações parciais para Espaco Gourmet	Isoladas	Influência
Padrao de Acabamento	0.65	0.10
Renda	0.09	0.37
Vagas	0.32	0.20
Area Privativa	0.23	0.35
Valor total	0.46	0.53

Correlações parciais para Padrao de Acabamento	Isoladas	Influência
Renda	0.37	0.27
Vagas	0.60	0.05
Area Privativa	0.50	0.40
Valor total	0.73	0.59

Correlações parciais para Renda	Isoladas	Influência
Vagas	0.61	0.32
Area Privativa	0.69	0.09
Valor total	0.77	0.54

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
Area Privativa	0.89	0.31
Valor total	0.89	0.42

Correlações parciais para Area Privativa	Isoladas	Influência
Valor total	0.88	0.62

6.1.8 Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

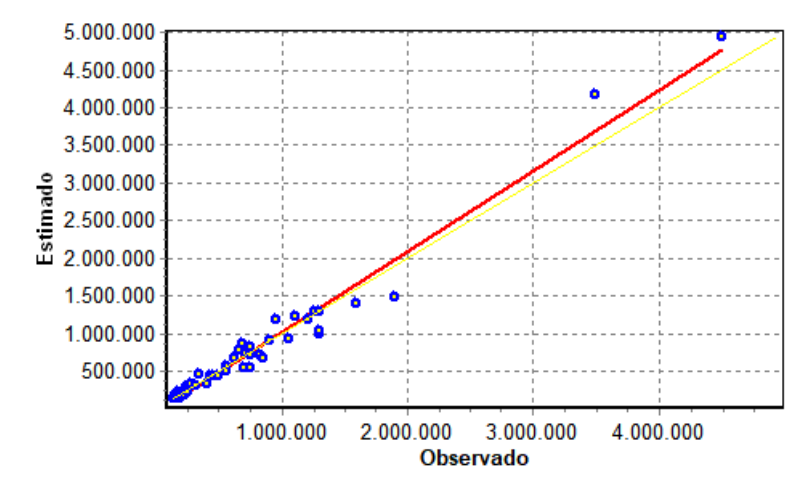
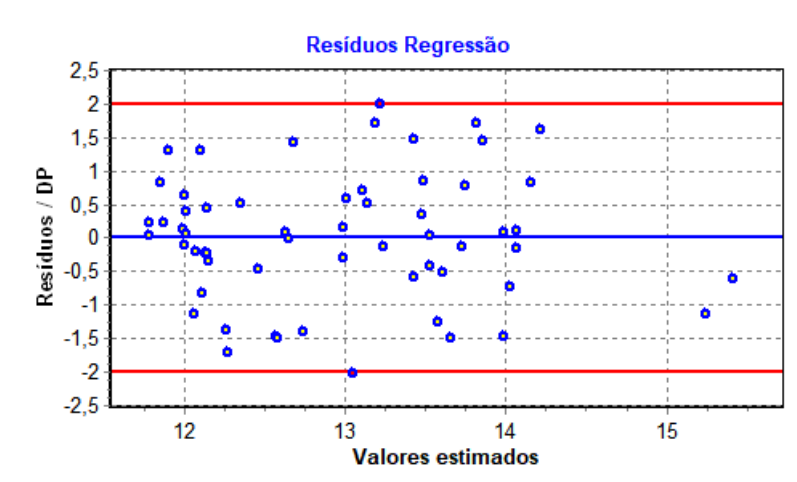


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 19/28
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

6.2 Resultados da Avaliação

Considerando o diagnóstico de Mercado, e as variáveis utilizados no modelo, obteve-se para o imóvel em tela:

Tabela 8 –Características do imóvel avaliando.

Valor médio	R\$ 509.815,83
Valor máximo	R\$ 531.147,93
Valor Mínimo	R\$ 489.340,47
Amplitude	8,20%
Área privativa	135,13 m²
Custo Unitário (R\$/m²)	R\$ 3772,78/m² (três mil setecentos e setenta e dois reais e setenta e oito centavos)
Valor da Avaliação	R\$ 509.815,83 (quinhentos e nove mil oitocentos e quinze reais e oitenta e três centavos).

Que para efeito de comercialização, podemos em conformidade com a alínea “a” do item 7.7.1 da NBR 14.653-1 da ABNT, arredondar para **R\$ 510.000,00 (Quinhentos e dez mil reais).**

6.2.1 Tabela De Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	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	III
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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:21/28
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

A NBR 14653-2 preconiza que para atingir o Grau III, deve-se apresentar pontuação III nos itens obrigatórios 2, 4, 5 e 6, indicados acima, e apresentar análise do modelo no laudo, verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto médio.

Tabela 9 – Enquadramento do Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo com base na Pontuação Obtida:				III

A NBR 14653-2, no item 9.2.3, apresenta tabela de verificação do grau de precisão do laudo nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores, ao qual se atingiu o Grau de Precisão III com amplitude inferior a 30%.

Tabela 10 – Tabela de classificação do Grau de Precisão.

Graus	III	II	I	Enquadramento
Descrição	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	
Grau de Precisão do Laudo				III

Amplitude ≤ 30 %

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:22/28
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

7. Quadro Resumo

A **Tabela 11** apresenta de forma resumida as principais informações do imóvel Objeto de avaliação, bem como o resultado da avaliação realizada.

Tabela 11 – Ficha resumo.

Processo	7ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP Processo nº 1017945-66.2020.8.26.0071
Imóvel – local	Apto 402 do Condomínio Edifício Antônio Alves Rua Antônio Alves nº 25-25, Bauru/SP
Tipo de imóvel	Apartamento Residencial
Matrícula	Nº 37.571 do 1º Cartório de Registro de imóveis e Anexos de Bauru – São Paulo
Metodologia	Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística
Grau de fundamentação	Grau de fundamentação III - Grau de Precisão III
Área Privativa do imóvel (m²)	135,13 m².
Valor da avaliação	R\$ 510.000,00 (Quinhentos e Dez Mil Reais)
Data da Vistoria	27/09/2022
Responsável técnico	Henrique Svizzero Boni – Engenheiro Civil (CREA-SP 5069789633)
Normas Observadas	A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: ▪ Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 ▪ Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-2 ▪ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011. ▪ NBR 16.747 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento; ▪ NBR 13.752 - Perícias de engenharia na construção civil; Os cálculos foram desenvolvidos para a data de outubro de 2022.

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:23/28
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

8. Conclusão

Em atendimento as solicitações judiciais das fls. 354, apresenta-se avaliação de imóvel, tipo apartamento residencial, nº 402, do Condomínio Edifício Antônio Alves, (matriculado sob o número Nº 37.571 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Comarca de Bauru, SP), com área de 135,13 m².

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação, baseados nas diretrizes normativas da NBR 14653-2, tem-se que o valor médio de mercado atribuído para venda do imóvel em outubro/2022, é de: **R\$ 510.000,00 (Quinhentos e Dez Mil Reais).**

V = R\$ 510.000,00 (Quinhentos e Dez Mil Reais).

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 24/28
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

9. Encerramento

Declaração do perito tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 -26/11/2002 – CONFEA). Este perito declara que o presente Laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios.

- a) O objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as normas técnicas vigentes, com aplicação de metodologia e critérios estabelecidos em norma;
- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação pessoal em relação à matéria envolvida apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função;
- e) Este laudo é composto por 24 páginas numeradas, com assinatura do responsável técnico, contendo os dados amostrais e documentação fotográfica em anexo.

Bauru /SP, 04 de outubro de 2022



ENGº CIVIL HENRIQUE SVIZZERO BONI
PERITO JUDICIAL-CREA Nº 5069789633
(Assinatura digital)

Laudo Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:25/28
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

ANEXOS

Dados Amostrais

ID	Data	Edifício	Endereço	Informante	Telefone	Referência	Evento	Elevador	Sacada	Espaço Gourmet	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Renda	Dormitórios	Vagas	Área Privativa	Valor Total	Valor Unitário
1	26/09/2022	Res Boa Vista	R Mario Gonzaga Junqueira	Virginia	14	https://www.casaecia.com.br/275/imovei	1	0	1	0	4	3	2024,42	2	1	47,00	160000,00	3404,26
2	26/09/2022	Ed Res Cidade	R Ana Rosa Zucker D	Lucas	14	https://www.casaecia.com.br/265/imovei	1	1	0	0	4	4	3093,93	3	1	66,00	230000,00	3484,85
3	26/09/2022	Res Boa Vista	R Mario Gonzaga Junqueira	Orlando	14	https://www.casaecia.com.br/277/imovei	1	0	1	1	4	4	2024,42	2	1	47,00	165000,00	3510,64
4	26/09/2022	Res Vitta Mary	R Pedro Miguel 245	Virginia	14	https://www.casaecia.com.br/284/imovei	1	0	0	0	3	4	2039,60	2	1	42,99	160000,00	3721,80
5	26/09/2022	Res Gran Torino	R Azarias Leite 11-40	Gustavo	14	https://demartinoimoveis.com.br/imovei	1	1	1	0	3	4	3691,92	2	1	58,00	240000,00	4137,93
6	26/09/2022	Res Gran Torino	R Azarias Leite 11-40	Luiz	14	https://www.lbimoveisbauru.com.br/imovei	1	1	1	0	3	4	3691,92	2	1	58,00	240000,00	4137,93
7	26/09/2022	Res Pq Barcelona	Av Jose Vicente Aiello	Valdineia	14	https://www.concretoimoveis.com.br/compra	1	0	0	0	3	3	5728,54	2	1	41,85	180000,00	4301,08
8	26/09/2022	Res Inês	R Eng Saint Martin 1349	Maria	14	https://www.portoimobiliaria.com/6757/f	1	1	1	1	4	5	3923,56	2	2	72,00	320000,00	4444,44
9	26/09/2022	Res Quinta Ranieri	R Wilson Pedro Speridião	Fenix	14	https://www.fenixbauru.com/607/imovei	1	1	1	0	4	5	2163,16	3	2	68,40	310000,00	4532,16
10	26/09/2022	Res Inês	R Eng Saint Martin 1349	Dener	14	https://www.concretoimoveis.com.br/alu	1	1	1	1	4	5	3923,56	2	2	66,00	340000,00	5151,52
11	26/09/2022	Res Pq Barcelona	Av Jose Vicente Aiello	Virginia	14	https://www.casaecia.com.br/292/imovei	1	0	1	0	3	3	5728,54	2	1	41,85	200000,00	4778,97
12	26/09/2022	Res Gurupi	R Veraldo Maziero 255	Addad-	14	https://www.addadvolpe.com.br/compra	1	1	1	0	4	4	6010,38	3	2	81,75	450000,00	5504,59
13	26/09/2022	Res Gurupi	R Veraldo Maziero 255	Nicole	14	https://www.concretoimoveis.com.br/alu	1	1	1	0	4	4	6010,38	3	2	82,00	420000,00	5121,95
14	26/09/2022	Red Jutai	R Almeida Brandao 1338	Rosane	14	http://www.vargascorretores.com.br/imovei	1	1	1	0	4	5	4571,11	2	1	64,00	400000,00	6250,00
15	26/09/2022	Res Studium	R Ruy Mendes de Rosis	Ax	14	http://www.aximobiliaria.com.br/imovei	1	1	1	0	4	4	6099,44	2	1	47,00	275000,00	5851,06
16	26/09/2022	Ed Elara	R Jose Cara 369	Rosane	14	http://www.vargascorretores.com.br/imovei	1	1	1	1	6	5	6407,13	2	2	78,00	680000,00	8717,95
17	26/09/2022	Res Parque	R. Benedita Cardoso	Porto	14 99723-	https://www.vivareal.com.br/imovel/apar	1	0	0	0	2	4	2107,56	2	1	46,00	135000,00	2934,78
18	26/09/2022	Res Parque	R. Benedita Cardoso	Luiz Carlos	14 99702-	https://www.vivareal.com.br/imovel/apar	1	0	0	0	2	5	2107,56	2	1	46,00	131000,00	2847,83
19	26/09/2022	Res Parque	R. Benedita Cardoso	Moreira	14	https://www.vivareal.com.br/imovel/apar	1	0	0	0	4	5	2107,56	2	1	45,00	179000,00	3977,78
20	26/09/2022	Res Parque	R. Benedita Cardoso	Seven	14 99717-	https://www.vivareal.com.br/imovel/apar	1	0	0	0	4	4	2107,56	2	1	44,00	165000,00	3750,00
21	26/09/2022	Res Parque	R. Benedita Cardoso	Grizoni	14	https://www.vivareal.com.br/imovel/apar	1	0	0	0	4	4	2107,56	2	1	49,00	175000,00	3571,43
22	26/09/2022	Res Ipanema	R Canada 5-55	Zwicker	14	https://www.imovelweb.com.br/propriedade	1	0	0	0	4	5	3083,77	2	1	55,00	160000,00	2909,09
23	26/09/2022	Res Bela Europa	Av Etelvina de Souza	Zwicker	14	https://www.imovelweb.com.br/propriedade	1	0	1	0	4	5	3420,49	2	1	45,00	220000,00	4888,89
24	26/09/2022	Res Águas do	R Fortunato Resta 8-45	Rosângela	14	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e	1	0	1	0	4	4	2798,14	2	1	47,00	145000,00	3085,11
25	26/09/2022	Res Spazio Novita	Av Aureliano Cardia 8-53	Busch	14	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e	1	0	1	0	4	5	3631,06	2	1	50,00	180000,00	3600,00
26	26/09/2022	Res Corcovado	R Argentina 11-50	Daniel	14	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e	1	0	0	0	4	5	2972,71	2	1	47,00	170000,00	3617,02
27	26/09/2022	Res Borghesi Park	R Dra Andrea Camargo de	Pedro	14	https://www.santosimoveisbauru.com.br	1	0	0	0	4	4	5198,56	2	1	50,00	170000,00	3400,00
28	26/09/2022	Res Parque	R Benedita Cardoso	Pedro	14	https://www.santosimoveisbauru.com.br	1	0	1	1	3	4	2107,56	2	1	48,00	180000,00	3750,00
29	26/09/2022	Res Spazio Novita	Av Aureliano Cardia 8-53	Pedro	14	https://www.santosimoveisbauru.com.br	1	0	1	1	4	4	3631,06	2	1	110,00	310000,00	2818,18
30	26/09/2022	Res Copacabana	R México 6-45	Pedro	14	https://www.santosimoveisbauru.com.br	1	0	1	1	4	5	3016,96	2	1	47,00	250000,00	5319,15
31	26/09/2022	Res Parque	R. Benedita Cardoso	Ortiz	14	https://www.ortizimoveis.com.br/imovel	1	0	1	0	3	3	2107,56	2	1	54,00	180000,00	3333,33
32	26/09/2022	Res Parque	R. Benedita Cardoso	I GO Imob	14	https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e	1	0	0	0	3	3	2107,56	2	1	47,00	149000,00	3170,21
33	26/09/2022	Res Parque	R. Benedita Cardoso	Canal	14	https://www.canalimobiliaria.com.br/imovei	1	0	0	0	4	5	2107,56	2	1	47,00	165000,00	3510,64
34	26/09/2022	Porto Magiore	R. Benedito Moreira Pinto,	MFX	14 3204	https://www.mfximobiliaria.com.br/alu	1	1	1	0	4	4	5349,31	3	2	150,00	695000,00	4633,33
35	26/09/2022	Edifício Taurus	Rua Engenheiro Alpheu	Centro	14	https://www.apatuimoveis.com.br/imovei	1	1	1	0	4	4	6166,82	3	3	163,00	750000,00	4601,23

Lauda Pericial - 1017945-66.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:27/28
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

ID	Data	Edifício	Endereço	Informante	Telefone	Referência	Evento	Elevador	Sacada	Espaço Gourmet	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Renda	Dormitórios	Vagas	Área Privativa	Valor Total	Valor Unitário
36	26/09/2022	Machado de Assis	Rua Machado de Assis 14-	Concreto	14 3514	https://www.concretoimoveis.com.br/alu	1	1	1	0	4	3	6103,45	3	2	147,00	550000,00	3741,50
37	26/09/2022	Residencial Costa	R. Machado de Assis, 10-80	MPX	14 3204	https://www.mfximobiliaria.com.br/alug	1	1	1	0	4	4	6094,06	3	2	147,00	550000,00	3741,50
38	26/09/2022	Residencial Costa	R. Machado de Assis, 10-80	Fenix	14 99646	https://www.fenixbauru.com/236/imovei	1	1	1	0	3	3	6094,06	3	2	148,00	550000,00	3716,22
39	26/09/2022	Ed. Gaivotas	Avenida Nossa Senhora de	Brular	14 3042-	https://brular.com.br/imovel/1111/aparta	1	1	1	0	4	4	8481,29	4	3	240,56	945000,00	3928,33
40	26/09/2022	Ed. Gaivotas	Avenida Nossa Senhora de	Porto	14 98106-	https://www.portoimobiliaria.com/6171/f	1	1	1	0	4	3	8481,29	4	3	240,00	1200000,00	5000,00
41	26/09/2022	Residencial	R. Orlando Cardoso, 10040	Gustavo de	14 98123-	https://demartinoimoveis.com.br/imoveis	1	1	1	0	4	3	8551,83	4	3	260,00	1250000,00	4807,69
42	26/09/2022	Residencial	Praça Salim Haddad Neto,	Concreto	14 3514	https://www.concretoimoveis.com.br/co	1	1	1	0	4	3	6204,69	3	2	140,00	750000,00	5357,14
43	26/09/2022	Residencial Mirah	Rua Pedro Antônio Ruiz, 2-	Concreto	14 3514	https://www.concretoimoveis.com.br/co	1	1	1	1	6	6	6086,90	3	3	159,00	1590000,00	10000,00
44	26/09/2022	Ed. Manhattan	R. Orlando Cardoso, 220	Porto	14 98106-	https://www.portoimobiliaria.com/7421/f	1	1	1	0	4	4	8551,83	3	2	188,30	650000,00	3451,94
45	26/09/2022	Ed. Manhattan	R. Orlando Cardoso, 220	Zatilha	14 99197-	https://www.zatilhaimoveis.com.br/imov	1	1	1	0	5	4	8551,83	4	2	150,00	750000,00	5000,00
46	26/09/2022	Ed. Taurus	Rua Engenheiro Alpheu	Concreto	14 3514	https://www.concretoimoveis.com.br/alu	1	1	1	0	4	4	6166,82	3	3	163,00	700000,00	4294,48
47	26/09/2022	Residencial	R. São Gonçalo, 10-74	Concreto	14 3514	https://www.concretoimoveis.com.br/alu	1	1	1	0	4	4	5701,56	3	2	128,00	550000,00	4296,88
48	26/09/2022	Residencial	R. São Gonçalo, 10-74	K Soluções	14 98217-	https://www.ksolucoesimobiliarias.com	1	1	1	0	4	4	5701,56	3	1	130,00	490000,00	3769,23
49	26/09/2022	Ilha de Malta	Rua Virgílio Malta, 19-19	Fenix	14 99646	https://www.fenixbauru.com/570/imovei	1	1	1	0	4	4	6094,06	3	3	138,00	850000,00	6159,42
50	26/09/2022	Ilha de Malta	Rua Virgílio Malta, 19-19	Bolsa	14 99125-	https://www.imobiliariabolsa.com.br/det	1	1	1	0	4	4	6094,06	3	3	138,00	620000,00	4492,75
51	26/09/2022	Ed. Península de	R. Virgílio Malta, 19-55	Bella Città	14 99111-	https://www.imobiliariabellacitta.com.br	1	1	1	1	4	5	6107,54	3	2	140,00	820000,00	5857,14
52	26/09/2022	Ed. Península de	R. Virgílio Malta, 19-55	Zatilha	14 99197-	https://www.zatilhaimoveis.com.br/imov	1	1	1	1	4	5	6107,54	3	2	136,00	750000,00	5514,71
53	26/09/2022	Edifício Córsega	Av. Affonso José Aiello,	MPX	14 3204	https://www.mfximobiliaria.com.br/alug	1	1	1	1	6	5	5705,34	3	3	183,00	1900000,00	10382,51
54	26/09/2022	Edifício Córsega	Av. Affonso José Aiello,	Concreto	14 3514	https://www.concretoimoveis.com.br/co	1	1	1	1	7	5	5705,34	3	4	360,00	4500000,00	12500,00
55	26/09/2022	Res. Praça do	R. Dionísio de Aguiar, 5-50	MPX	14 3204	https://www.mfximobiliaria.com.br/alug	1	1	1	0	4	4	3884,03	1	1	48,00	230000,00	4791,67
56	26/09/2022	Edifício Santorini	Av. Affonso José Aiello, 20-	MPX	14 3204	https://www.mfximobiliaria.com.br/com	1	1	1	1	6	4	5705,34	3	2	245,00	2700000,00	11020,41
57	26/09/2022	Edifício Santorini	Av. Affonso José Aiello, 20-	Concreto	14 3514	https://www.concretoimoveis.com.br/alu	1	1	1	1	7	5	5705,34	3	2	245,00	3200000,00	13061,22
58	26/09/2022	Edifício Marselha	R. Vivaldo Guimarães,	Moraes	14 99105-	https://www.moraesimobiliaria.com.br/it	1	1	1	1	6	4	6629,30	4	4	420,00	2200000,00	5238,10
59	26/09/2022	Edifício Marselha	R. Vivaldo Guimarães,	Turrini	14 99756-	https://www.turriniimoveis.com/imovel/	1	1	1	1	6	4	6629,30	4	4	450,00	2800000,00	6222,22
60	26/09/2022	Edifício Murano	Av. Affonso José Aiello, 21-	Addad-	14	https://www.addadvolpe.com.br/compra	1	1	1	1	6	5	5705,34	4	7	380,00	4500000,00	11842,11
61	26/09/2022	Edifício Murano	Av. Affonso José Aiello, 21-	Residem	14 2106-	https://www.residem.com.br/99524699-a	1	1	1	1	6	5	5705,34	4	4	380,00	3500000,00	9210,53
62	26/09/2022	Residencial Porto	Av. Affonso José Aiello, 24-	MPX	14 3204	https://www.mfximobiliaria.com.br/com	1	1	1	1	6	5	6060,11	3	3	124,00	1100000,00	8870,97
63	26/09/2022	Residencial Vivaz	Av. Affonso José Aiello, 10-	Ax	14 99144-	https://www.aximobiliaria.com.br/imove	1	1	1	1	6	4	6469,11	3	2	120,00	1300000,00	10833,33
64	26/09/2022	Residencial Vivaz	Av. Affonso José Aiello, 10-	MPX	14 3204	https://www.mfximobiliaria.com.br/alug	1	1	1	1	6	5	6469,11	3	2	96,00	900000,00	9375,00
65	26/09/2022	Residencial Vivant	Av. Affonso José Aiello, 10-	Moraes	14 99105-	https://www.moraesimobiliaria.com.br/it	1	1	1	1	5	5	6117,33	3	3	134,00	1300000,00	9701,49
66	26/09/2022	Residencial Vivant	Av. Affonso José Aiello, 10-	MPX	14 3204	https://www.mfximobiliaria.com.br/com	1	1	1	1	6	4	6117,33	3	2	107,00	1045000,00	9766,36
67	26/09/2022	Residencial	R. Orlando Cardoso, 10040	Concreto	14 3514	https://www.concretoimoveis.com.br/co	1	1	1	0	4	4	8551,83	3	3	260,00	1300000,00	5000,00

Relatório Fotográfico

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves



1



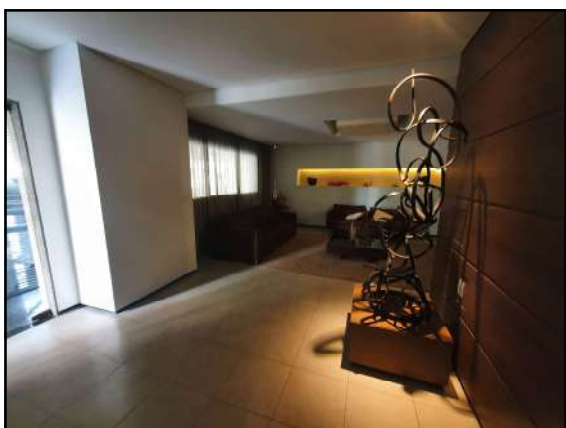
2



3



4



5

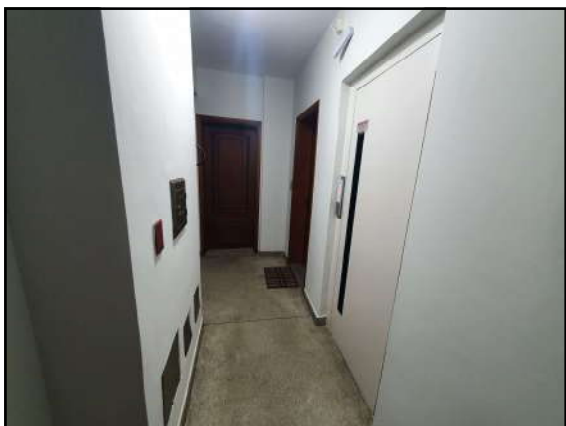


6

HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves



7



8



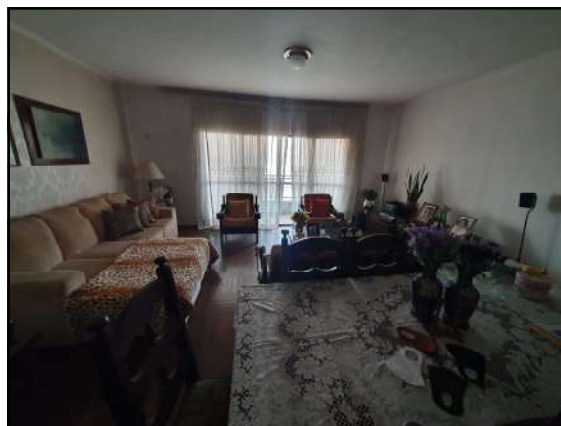
9



10



11

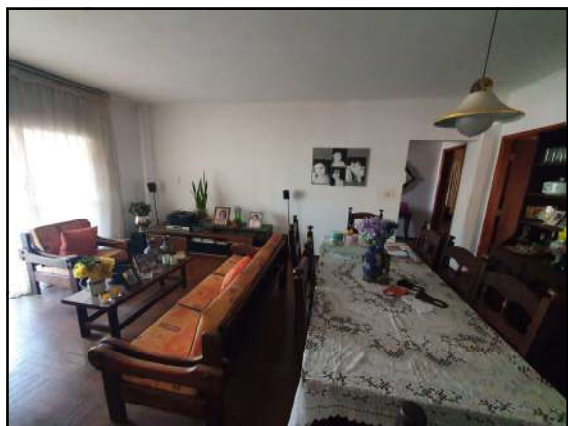


12

HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

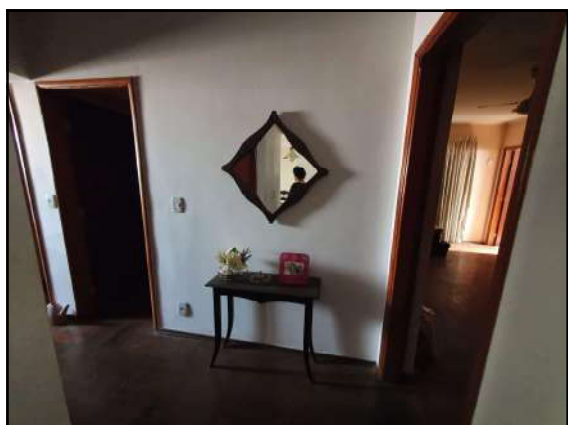
Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves



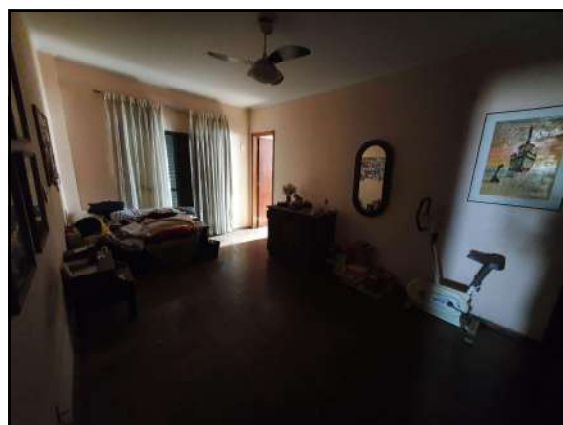
13



14



15



16



17



18

HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves



19



20



21



22



23

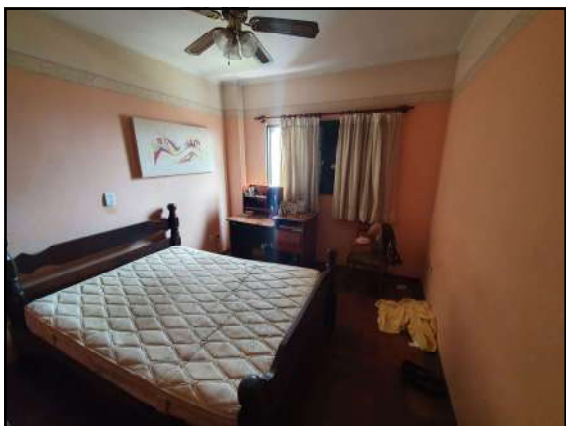


24

HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves



25



26



27



28



29

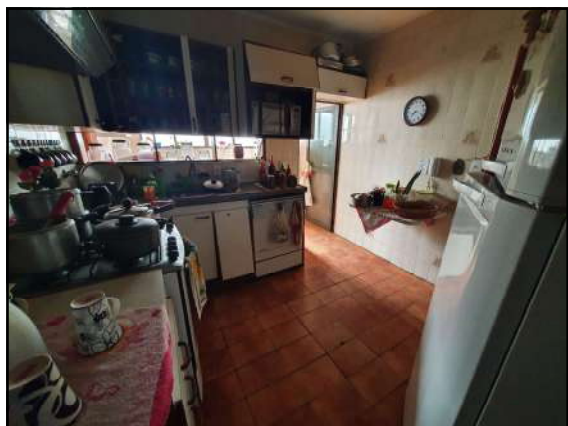


30

HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves



31



32



33



34



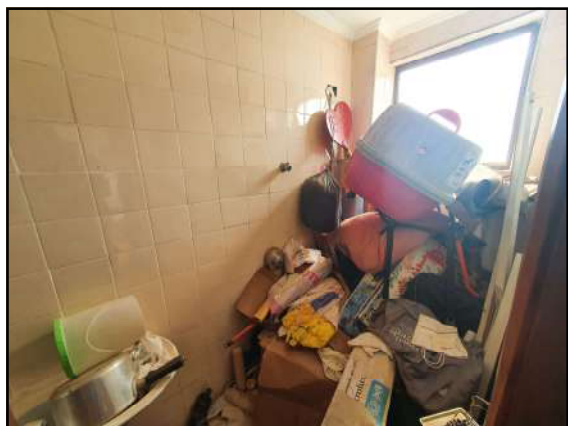
35



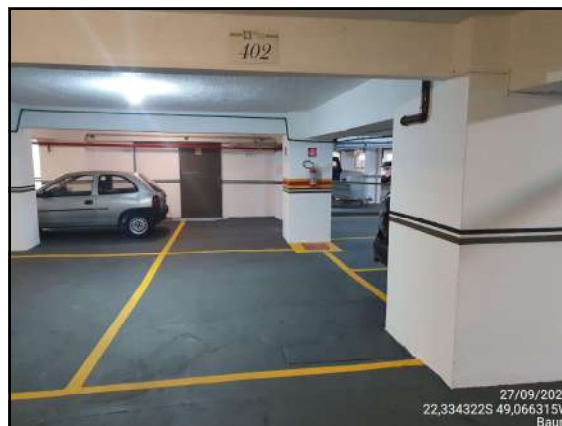
36

HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

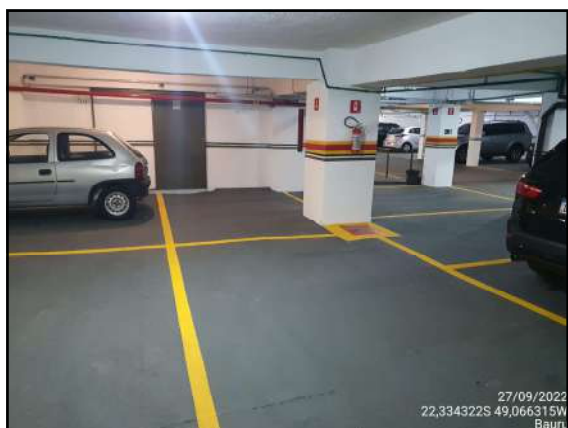
PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves

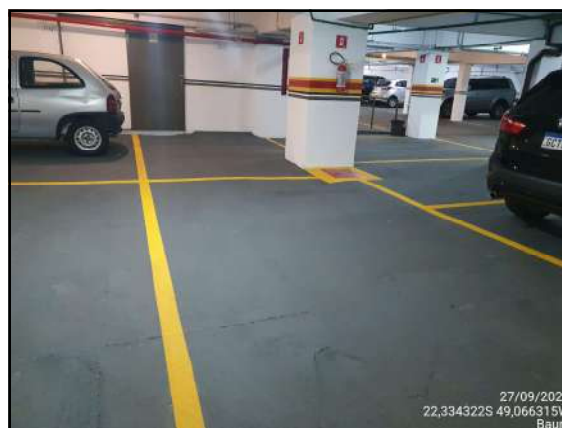
37



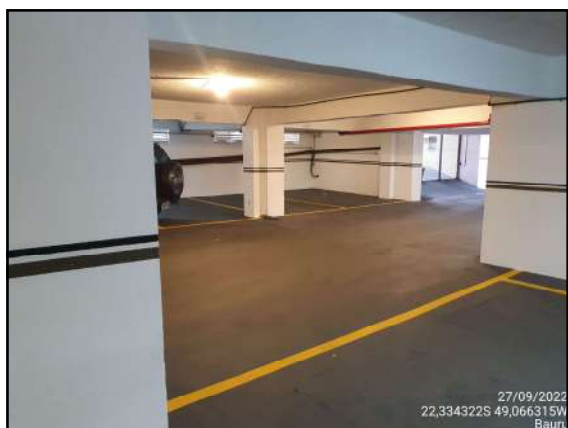
38



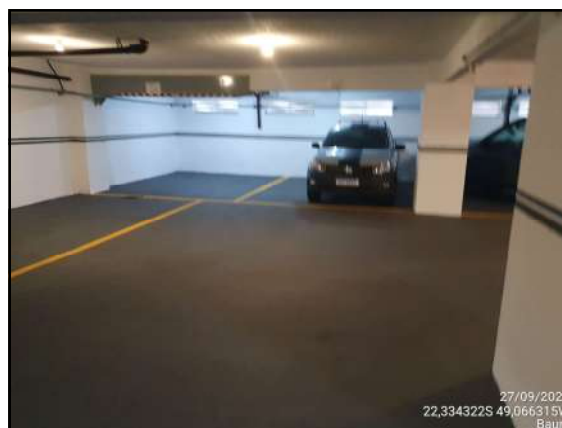
39



40



41



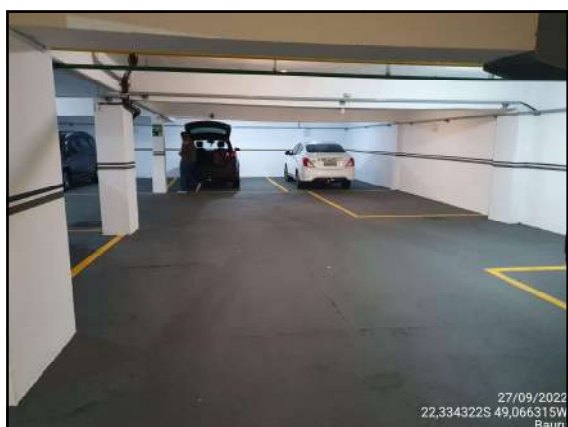
42

HENRIQUE SVIZZERO BONI

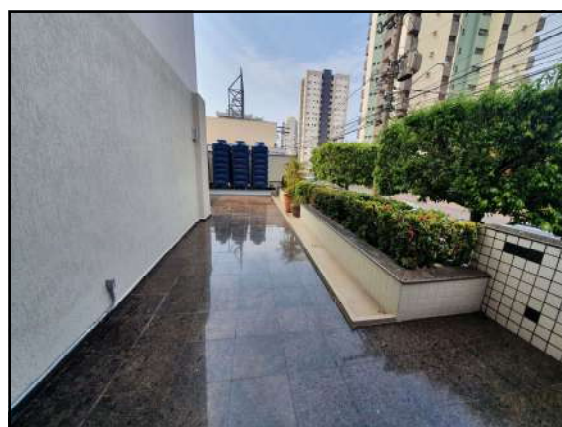
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

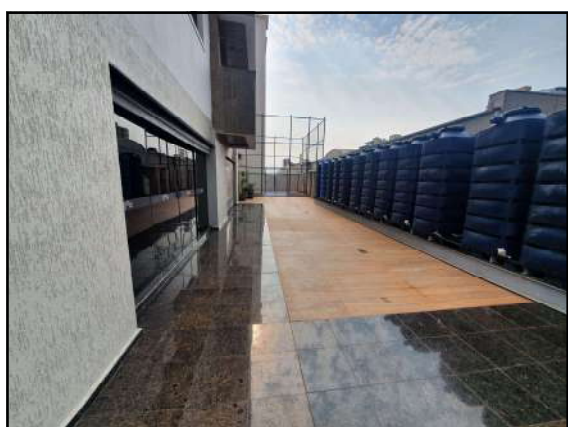
Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves



43



44



45



46



47



48

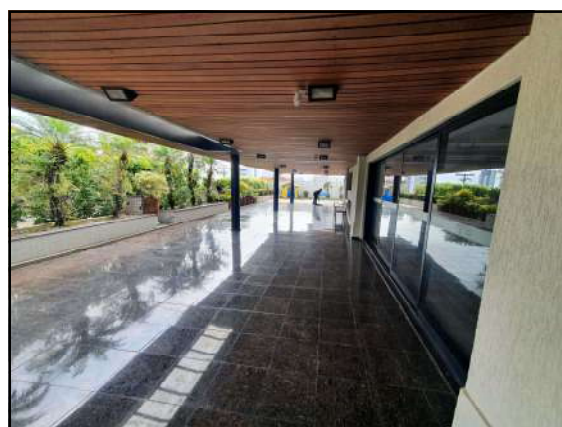
HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves



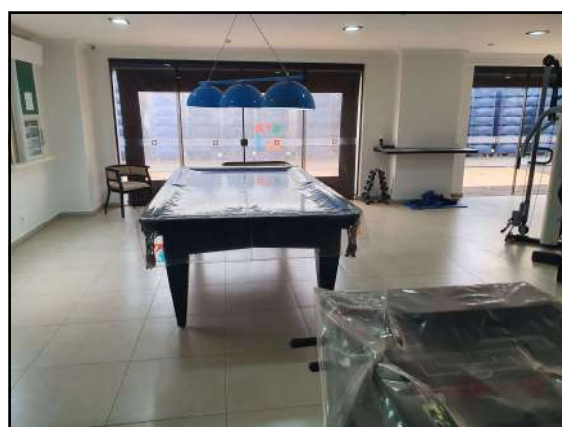
49



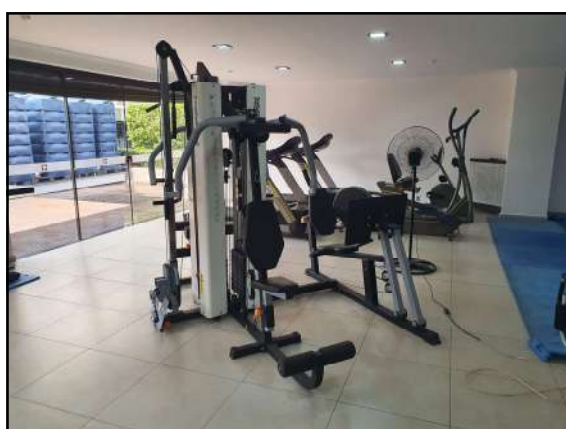
50



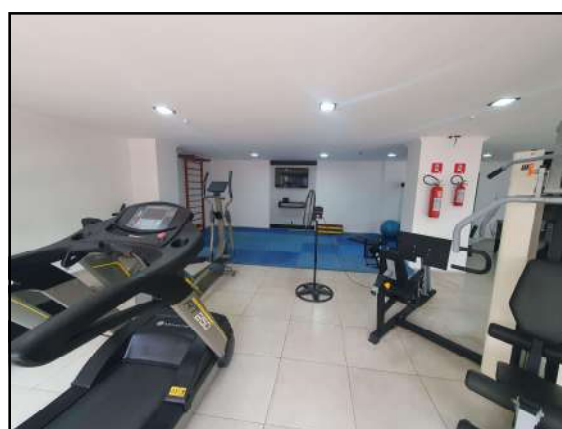
51



52



53

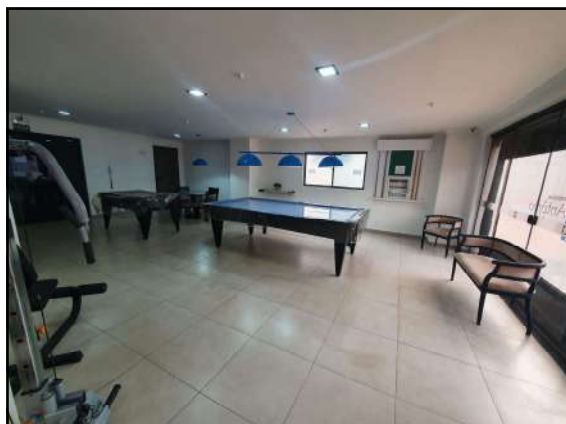


54

HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com

PROCESSO Nº 1017945-66.2020.8.26.0071

**Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Apto 402- Condomínio Edifício Antônio Alves**



55

HENRIQUE SVIZZERO BONI
Fone: (14) 99677-2878 | E-mail: henriquesboni@gmail.com