



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

3ª (TERCEIRA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

PROCESSO Nº 1026358-39.2018.8.26.0071

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PREVIDÊNCIA PRIVADA

**EXEQUENTE: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO
BRASIL - PREVI**

EXECUTADO: JORGE LUIZ FERREIRA DIAS E OUTRO

OBJETO: IMÓVEL DA MATRÍCULA 53.356



Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1.	PRESSUPOSTOS E RESALVAS	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
2.	OBJETO	4
3.	INÍCIO DOS TRABALHOS	5
4.	VISTORIA	5
5.	DESCRIÇÃO	8
5.1.	Fachada	9
5.2.	Garagem	10
5.3.	Sala de Estar	11
5.4.	Sala de Jantar	12
5.5.	Cozinha	13
5.6.	Corredor Central	14
5.7.	Banheiro (B.W.C.)	15
5.8.	Dormitório 1	16
5.9.	Dormitório 2	17
5.10.	Dormitório 3 (suíte)	18
5.11.	Quarto externo	20
5.12.	Quarto externo	21
6.	PATOLOGIAS	22
6.1.	NÍVEL DE INSPEÇÃO	22
6.1.1.	GRAU DE RISCO	22
6.2.	INSPEÇÃO	23
7.	AVALIAÇÃO	24
7.1.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO	24
7.2.	MODELO DE CÁLCULO	25
7.2.1.	O método dos mínimos quadrados	26
8.	CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	27
ANEXO I – MEMORIAL DE CÁLCULO (SISDEA)		28
ANEXO II – PESQUISA IMOBILIÁRIA		37



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS

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 processo n.º 1026358-39.2018.8.26.0071 em que o Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - Previ, qualificado nos autos da Execução de Título Extrajudicial - Previdência privada, move em relação a Jorge Luiz Ferreira Dias e outro.

Objetivo desta perícia é vistoriar *in loco* e elaborar laudo de avaliação para se apurar do valor de mercado para o imóvel da matrícula 53.356.

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 Joaquim de Souza, nº. 4-64, Vila Santa Clara, nesta cidade de Bauru – SP.

Figura 1 - Fachada do Imóvel Avaliando



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

3. INÍCIO DOS TRABALHOS

Através da decisão da fl. 456, o excelentíssimo Senhor Juiz de Direito Doutor Marcio Augusto Zwicker di Flora, nomeia o Perito Judicial, Engenheiro Civil, Especialista em Perícias e Avaliações em Obras, Fernando Leonardo Colucci Pereira.

Após concordância dos Honorários, este perito solicita agendamento da vistoria no imóvel para o dia 21 de novembro de 2024 às 15:00 horas, defronte ao imóvel.

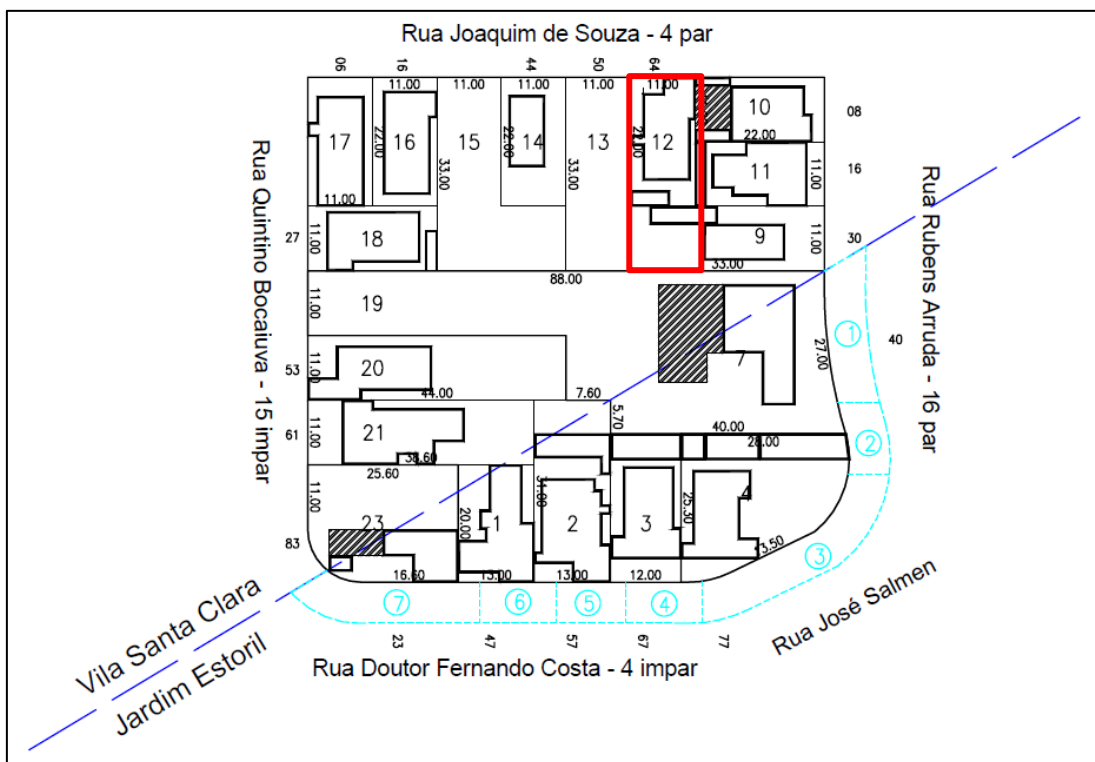
Na perícia estava presente, além deste perito, apenas a requerida, Sr.^a Ivani Revolta Dias.

4. VISTORIA

Trata-se de um imóvel residencial identificado pela matrícula Nº. 53.356 (fls. 389/391) de propriedade de Jorge Luiz Ferreira dias e sua mulher Ivani Revolta Dias.

O imóvel fica situado no bairro Vila Santa Clara, Rua Joaquim de Souza, nº. 4-64 na cidade de Bauru/SP. O imóvel está inserido no Setor 2, Quadra 0062, lote 12 conforme registro da Prefeitura Municipal de Bauru – SP.

Figura 2 - Vista do loteamento da quadra – Setor 2 / Quadra 0062 / lote 12



Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (modificado pelo signatário).

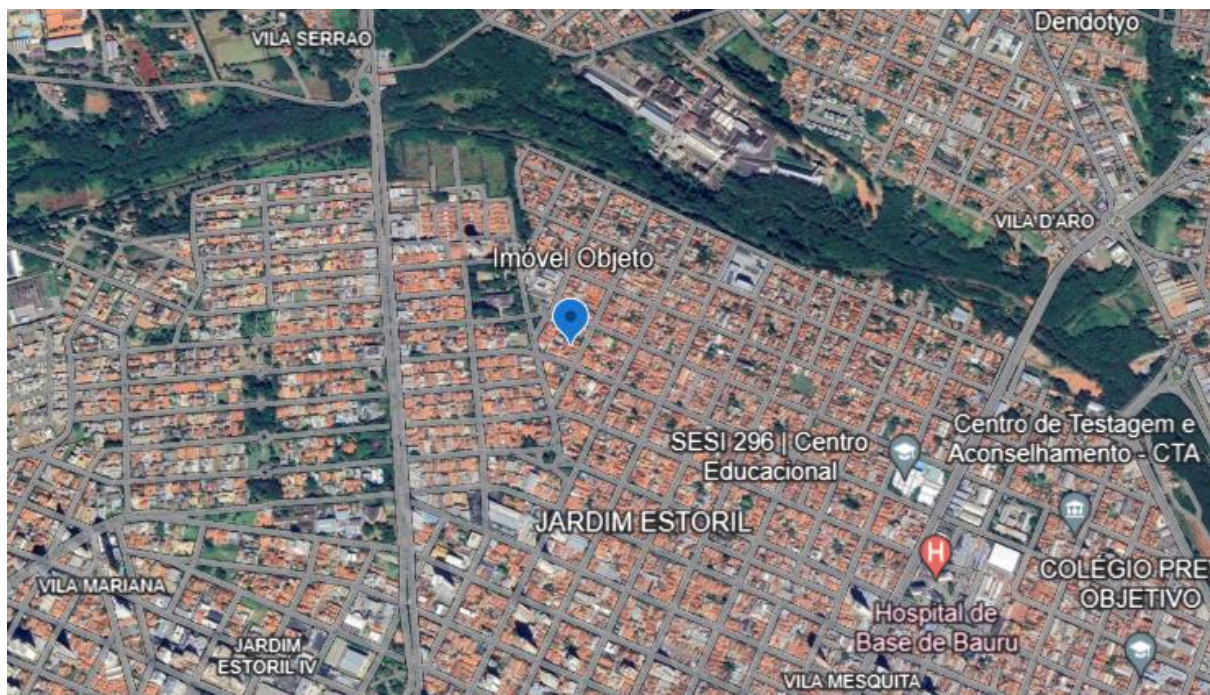
Figura 3 - Vista aérea do imóvel objeto.



Fonte: Google Earth (modificado pelo signatário).

O bairro Vila Santa Clara está localizado entre os bairros, Jardim Estoril, Jardim América e Vila São Francisco.

Figura 4 – Vista Aérea do Bairro.



Fonte: Google Earth.

O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno inclinado com sua residência plana tendo o zoneamento de caráter misto, possuindo residências e comércio em geral.

Figura 5 - Quadro da ZR3

ZR3		PREDOMINANTE RESIDENCIAL com alterações feitas pela Lei 2407/82 e Lei 4415/99		CARACTERÍSTICAS GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO		ZONEAMENTO DE BAURU				QUADRO 7	
CONDIÇÕES DOS USOS			OBS	LOTES		RECUOS PREDIAIS MIN.			ÍNDICE URBANÍSTICO		
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	TOLERADOS		ÁREA MINIMA m²	TESTADA MIN. m	ALINHAMENTO	DIVISAS LATERAIS	FUNDOS	T.O.máx.	C.A.máx.	
R1			21	250	10	0 ou 3			3/4	1	
R2.01-R2.02			6	180	7,5	5			3/4	1	
R2.03			7, 12, 24	500	20	5	3	3	1/2	3	
	R2.04		7	250	10	5		3	1/2	1	
	R3.01		2								
C1 - S1			9	250	10				2/3	2/3	
C2.01-S2.01			9	250	10	0 ou 3			3/4	3/4	
	C2.02-S2.02		7	250	10	4			3/4	1	
E1			3								
I1			1								
	S3.01		29								
	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.

(6) Refere-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

(9) Permitido como uso misto desde que a edificação total tenha T.O. $\leq 3/4$ e C.A. $\leq 1,5$ (Deliberação CMZ de 18/10/90)

(12) Deve dispor de área para playground de 2m² por unidade habitacional com um mínimo de 15m².

(21) Poderá ser construído abrigo para autos ou varanda no alinhamento (Deliberação CMZ de 18/10/90)

(24) ver Lei 3691/94, Lei 3701/94, Lei 4193/97, Lei 4339/98, Lei 3351/91 e deliberação CMZ de 18/10/90 (Flat com características de R2.03)

(29) Deliberação CMZ de 18/10/90: permite S3.01 em ZR3 sem grandes reformas em edificações já existentes.

(32) Lei 4481/99 autoriza mesas de bilhar em bares e lanchonetes, respeitando o raio de 500m de escolas (Lei 3912/95)

Fonte: Lei 2339/82.



O loteamento segundo a Lei 2339/82, referente ao Uso e Ocupação do Solo, está classificado como ZR3 – Zona predominantemente residencial, tendo o zoneamento de caráter misto, preferencialmente residencial, possuindo residências e pequenos comércios em geral.

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;
- Escolas Públicas;
- Coleta de lixo.

O imóvel está localizado na região Sul (S) em relação ao centro Bauru, a posição do lote é de fácil acesso, encontrando-se a aproximadamente 400 m da Av. Comendador José da Silva Martha.

O bairro ocupa uma localização privilegiada na cidade, situado em uma área nobre que oferece uma ampla gama de instituições de ensino particular em suas proximidades. Algumas das escolas renomadas nas imediações do imóvel incluem: E.E. Prof. Christino Cabral, Colégio Dinâmico, Colégio Batista e Colégio Alfa Beta. Essa concentração de instituições educacionais respeitáveis adiciona um valor significativo ao contexto do bairro, proporcionando aos residentes acesso conveniente a diversas opções de ensino de alta qualidade.

Além disso o bairro também proporciona acesso facilitado a serviços de saúde de qualidade. Entre as unidades de saúde mais próximas ao imóvel, destacam-se o Hospital da Beneficência Portuguesa e o CDU da Unimed. Essa proximidade com importantes instalações médicas contribui para a conveniência e bem-estar dos moradores, enriquecendo ainda mais o contexto residencial do bairro.

5. DESCRIÇÃO

O presente imóvel trata-se de um imóvel residencial de caráter unifamiliar situado na Vila Santa Clara, na região sul (S) da cidade, contendo uma área construída de 163,42 m², inserido em um lote de 242,00 m².

O imóvel é constituído de 01 garagem; 01 sala de tv; 01 sala de jantar; 01 cozinha; 01 corredor central; 03 quartos, sendo uma suíte; 02 banheiros (B.W.C.); 01 quarto dos fundos e 01 banheiro externo (B.W.).

5.1. Fachada

Piso: N/A;

Parede: Revestimento em massa com pintura látex texturizada;

Teto: N/A.

Figura 6 - Fachada do imóvel.



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 7 - Fachada do imóvel - Visão ampla



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.2. Garagem

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 8 - Garagem - Vista do portão



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 9 - Garagem - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.3. Sala de Estar

Piso: Piso de madeira (taco);

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

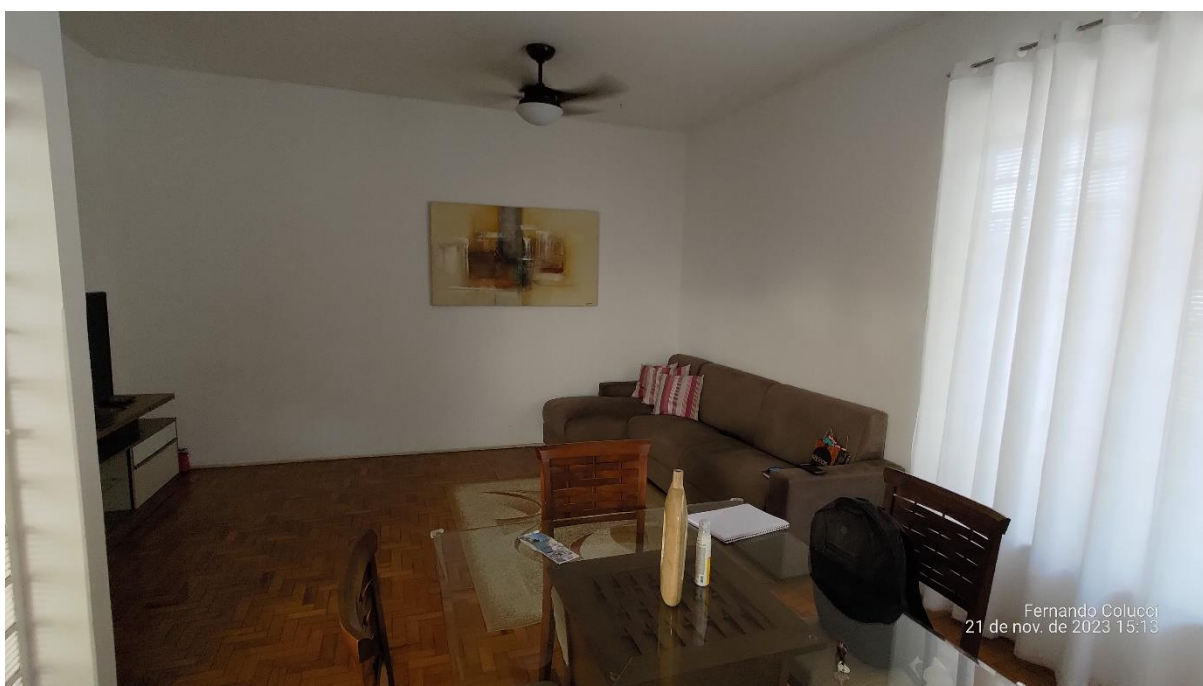
Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 10 - Sala de estar, vista da porta.



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 11 – Sala de estar, vista da interna.



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.4. Sala de Jantar

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 12 - Sala de Jantar - Vista da sala



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 13 - Sala de Jantar - Vista da cozinha



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.5. Cozinha

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 14 – Cozinha – vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 15 - Cozinha – vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.6. Corredor Central

Piso: Piso de madeira (taco);

Parede: Revestimento cerâmico no banheiro e pastilhas no box;

Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 16 – Corredor central



Fernando Colucci
21 de nov. de 2023 15:16

Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.7. Banheiro (B.W.C.)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico;

Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 17 – Banheiro, vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 18 - Banheiro, vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.8. Dormitório 1

Piso: Piso de madeira (taco);

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

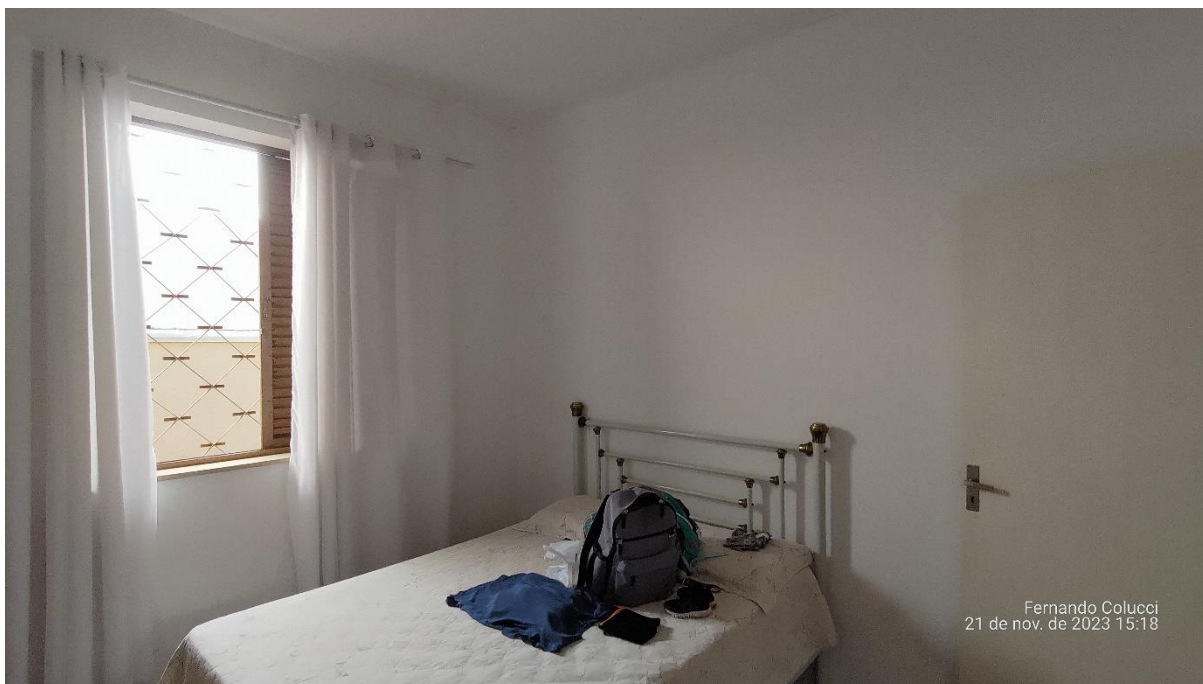
Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 19 - Quarto 1, vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 20 - Quarto 1, vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.9. Dormitório 2

Piso: Piso de madeira (taco);

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

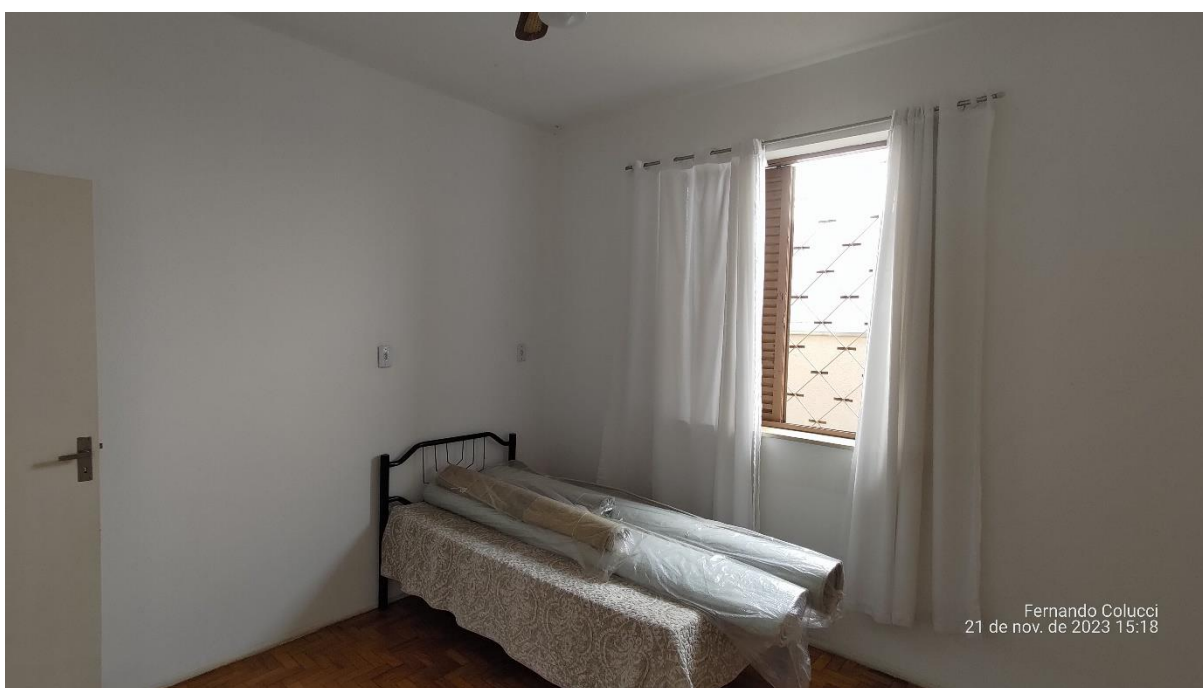
Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 21 - Quarto 1 - vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 22 - Quarto 2 - vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.10. Dormitório 3 (suíte)

Piso: Piso de madeira (taco);

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

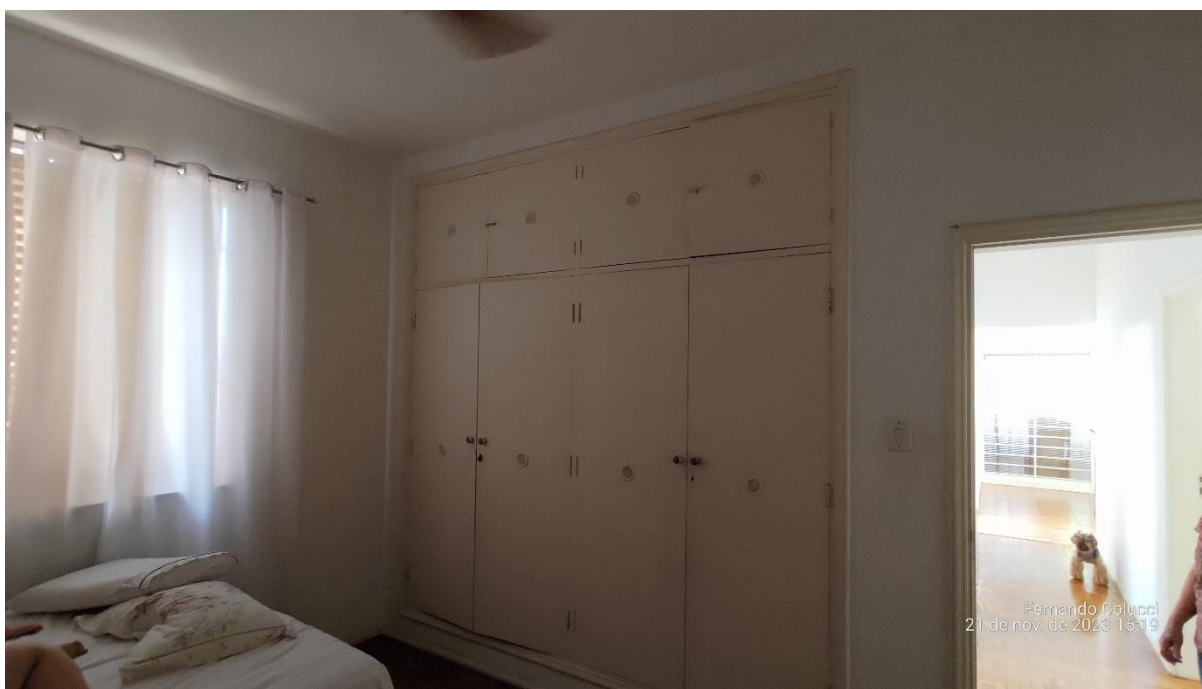
Teto: Laje maciça com pintura látex.

Figura 23 - Quarto 3 - vista 1



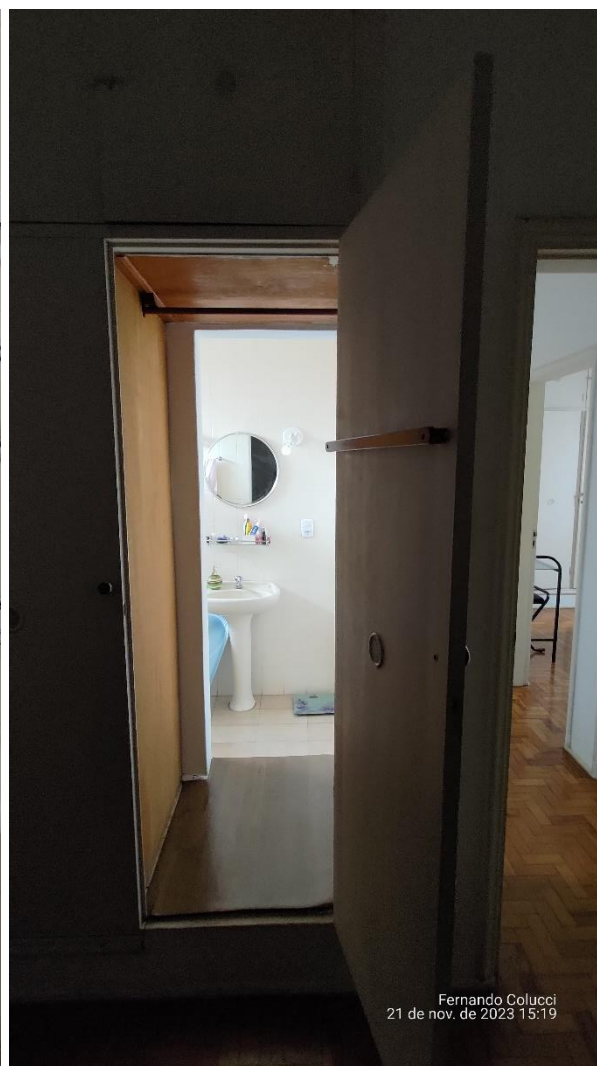
Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 24 - Quarto 3 - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 25 - Banheiro da suíte (entrada pelo armário)



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.11. Quarto externo

Piso: Concreto com pintura;

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

Teto: Forro de madeira pintado.

Figura 26 - Vista externa do quarto



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 27 - Vista externa do quarto



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 28 - Vista Interna do quarto



Fonte: Elaborado pelo signatário.

5.12. Quarto externo

Piso: Concreto com pintura;

Parede: Revestimento em massa com pintura látex;

Teto: Forro de madeira pintado.

Figura 29 - Banheiro externo



Fonte: Elaborado pelo signatário.



6. PATOLOGIAS

6.1. 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.

6.1.1. 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.

6.2. INSPEÇÃO

Apesar da idade do imóvel, o mesmo está em ótimo estado de conservação, pois não apresenta grandes patologias. As únicas questões identificadas são algumas manchas na pintura da laje da garagem e algumas trincas. Além disso, não foram observadas outras patologias aparentes que possam suscitar preocupações quanto à conservação geral do imóvel.

Figura 30 - Manchas na pintura da laje



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 31 - Trinca no pilar externo



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 32 - trinca no quarto externo



Fonte: Elaborado pelo signatário.

• 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 irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

7. AVALIAÇÃO

7.1. 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.

7.2. 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, 1.62.6. O memorial de cálculo está disposto no Anexo I.

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:

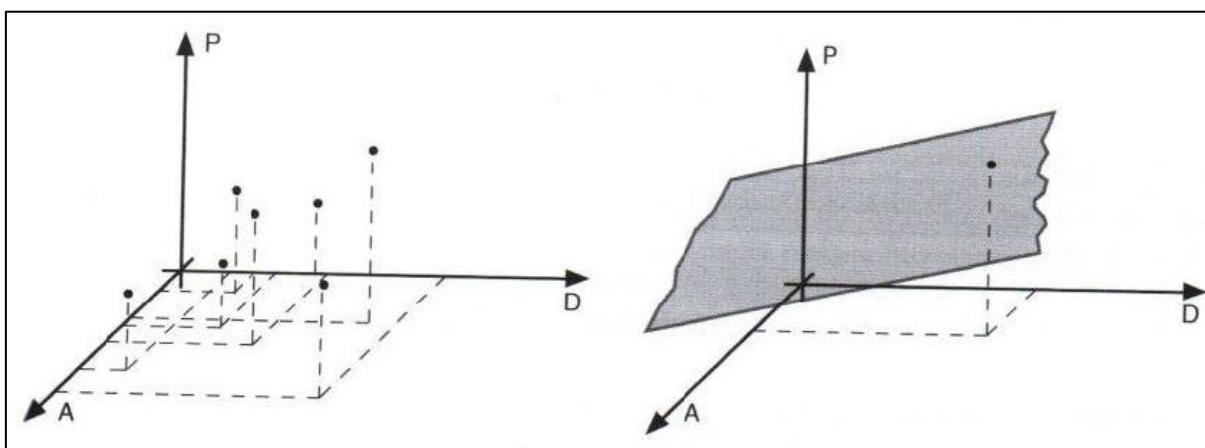
$\hat{Y}$ = Variável dependente (estimada do valor de mercado);

$b_0, \dots, b_k$ = 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 33 - modelo de regressão linear múltipla



Fonte: Dantas (2012, p. 125).

7.2.1. 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).



8. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

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

Valor de mercado

R\$ 432.000,00

(Quatrocentos e trinta e dois mil reais).

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

Este trabalho contém 51 (cinquenta e uma) páginas digitadas, contando com 2 anexos, peticionado e assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006 conforme impressão a margem direita.

Bauru, 02 de janeiro 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 – MEMORIAL DE CÁLCULO (SISDEA)****1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Fernando Colucci
Modelo:	Avaliação - Vila Santa Clara
Data do modelo:	quarta-feira, 31 de janeiro de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	28

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Médio; 2 - Superior; 3 - Fino.	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Área Gourmet	Numérica	Dicotômica	se o imóvel possui ou não área gourmet. 1 - Possui; 0 - Não possui	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	3,00	2,00	1,79
Dormitórios	2,00	6,00	4,00	3,32
Área Gourmet	0,00	4,00	4,00	0,61
Area total	90,00	484,00	394,00	254,89
Valor unitário	1.549,59	4.485,98	2.936,39	2.619,96

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8766827 / 0.8770559
Coeficiente de determinação:	0.7685725
Fisher - Snedecor:	19.10
Significância do modelo (%):	0.00

6) **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%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	4	0.000	19.096
Não Explicada	0.000	23	0.000	
Total	0.000	27		

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

$1/\text{Valor unitário} = -0.01494303097 - 0.0005124176563 * \text{Padrão construtivo}^2 + 0.01036833698 / \text{Dormitórios}^2 - 0.001249601379 * \text{Área Gourmet} + 0.006643443552 * \ln(\text{Área total})$

$\text{Valor unitário} = 1/(-0.01494303097 - 0.0005124176563 * \text{Padrão construtivo}^2 + 0.01036833698 / \text{Dormitórios}^2 - 0.001249601379 * \text{Área Gourmet} + 0.006643443552 * \ln(\text{Área total}))^2$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão construtivo	x^2	-4.36	0.02
Dormitórios	$1/x^2$	2.35	2.77
Área Gourmet	x	-3.68	0.13
Área total	$\ln(x)$	7.79	0.00
Valor unitário	$1/y^{1/2}$	-3.09	0.51

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão construtivo	x1	0.00	-0.11	0.14	0.34	-0.21
Dormitórios	x2	-0.11	0.00	0.23	-0.53	-0.28
Área Gourmet	x3	0.14	0.23	0.00	0.15	-0.25
Área total	x4	0.34	-0.53	0.15	0.00	0.64
Valor unitário	y	-0.21	-0.28	-0.25	0.64	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão construtivo	x1	0.00	0.34	0.37	0.69	0.67
Dormitórios	x2	0.34	0.00	0.52	0.64	0.44
Área Gourmet	x3	0.37	0.52	0.00	0.64	0.61
Area total	x4	0.69	0.64	0.64	0.00	0.85
Valor unitário	y	0.67	0.44	0.61	0.85	0.00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,01666700	0,01846900	-0,00180300	-10,8152%	-1,336141	0,38593000
2	0,02156700	0,01954900	0,00201800	9,3557%	1,495630	0,10381900
3	0,02353400	0,02275900	0,00077500	3,2914%	0,574167	0,00881100
4	0,01827300	0,01733700	0,00093500	5,1189%	0,693332	1,39851900
5	0,02088100	0,02188700	-0,00100700	-4,8212%	-0,746222	0,01302200
6	0,02091700	0,02096300	-0,00004600	-0,2201%	-0,034123	0,00003500
7	0,02088100	0,02087100	0,00001000	0,0460%	0,007125	0,00000100
8	0,02413200	0,02493000	-0,00079800	-3,3058%	-0,591342	0,02552100
10	0,02161400	0,02217500	-0,00056100	-2,5977%	-0,416181	0,00886500
12	0,01493000	0,01520300	-0,00027300	-1,8259%	-0,202077	0,00490000
13	0,02540300	0,02449200	0,00091100	3,5862%	0,675299	0,02843000
14	0,02126000	0,02161400	-0,00035400	-1,6658%	-0,262514	0,00120100
15	0,01966400	0,02141100	-0,00174700	-8,8828%	-1,294748	0,14206700
16	0,01906900	0,01932000	-0,00025100	-1,3152%	-0,185905	0,00037200
17	0,02245400	0,02062500	0,00182900	8,1451%	1,355665	0,02475500
18	0,02071600	0,01955500	0,00116200	5,6069%	0,861000	0,01086400
19	0,01994000	0,01961800	0,00032200	1,6150%	0,238702	0,00160000
20	0,02033100	0,01837200	0,00195800	9,6325%	1,451635	0,06776400
21	0,02151700	0,02237800	-0,00086200	-4,0040%	-0,638612	0,01116900
22	0,02177000	0,02087100	0,00089900	4,1276%	0,666063	0,00803800
23	0,01608800	0,01874200	-0,00265400	-16,4968%	-1,967296	0,04986300
24	0,01735700	0,01876000	-0,00140300	-8,0857%	-1,040302	0,02526000
25	0,02043800	0,01887400	0,00156500	7,6555%	1,159799	0,10636600
26	0,01925500	0,01934800	-0,00009200	-0,4795%	-0,068433	0,00005000
27	0,01664300	0,01771000	-0,00106700	-6,4120%	-0,791049	0,05213000
28	0,01539000	0,01559100	-0,00020100	-1,3070%	-0,149097	0,00395100
29	0,02190900	0,02015300	0,00175600	8,0132%	1,301354	0,12203400
30	0,01894700	0,01996600	-0,00102000	-5,3810%	-0,755728	0,04085300



14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

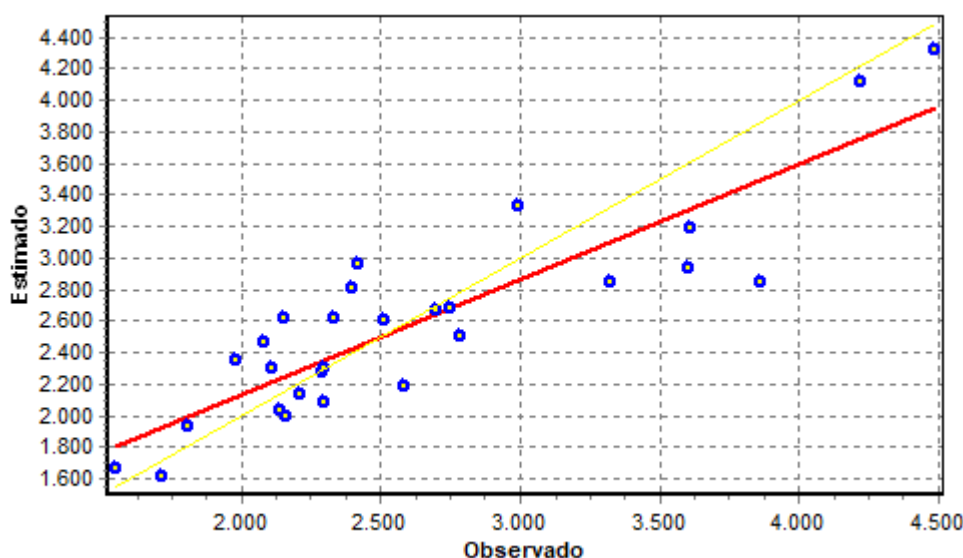
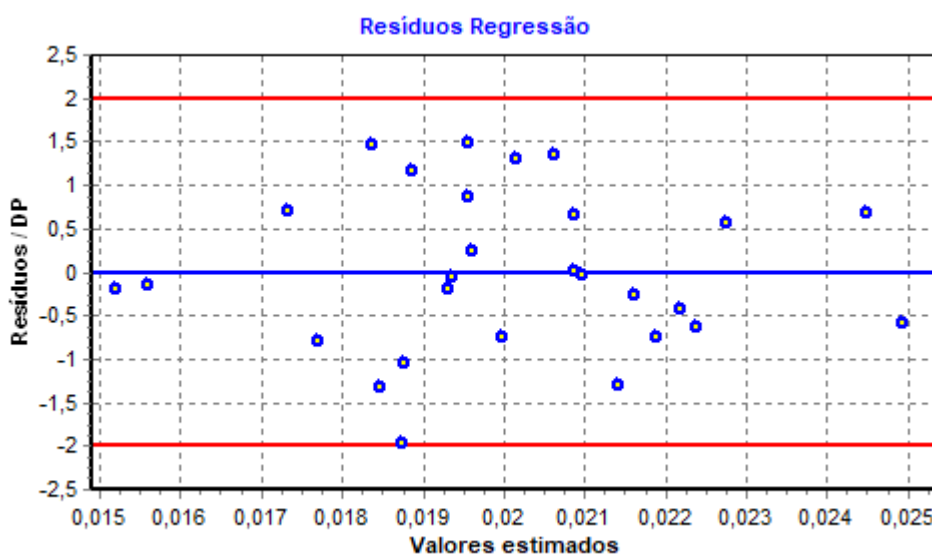
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número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

Graus	III	II	I	Soma
-------	-----	----	---	------



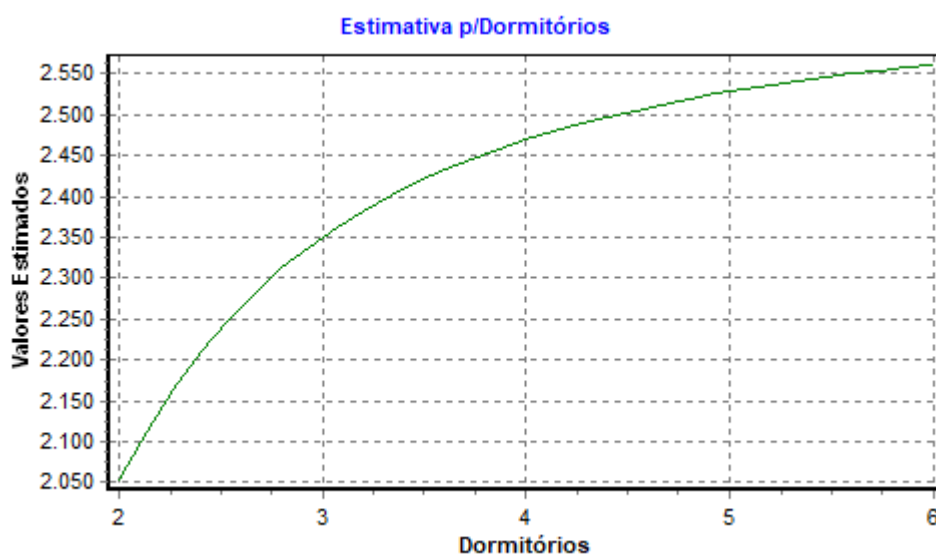
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				3

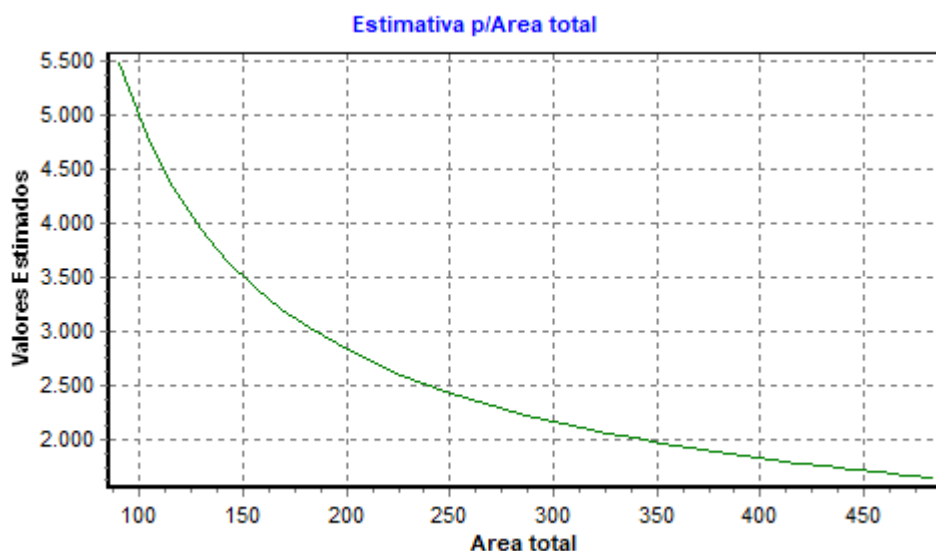
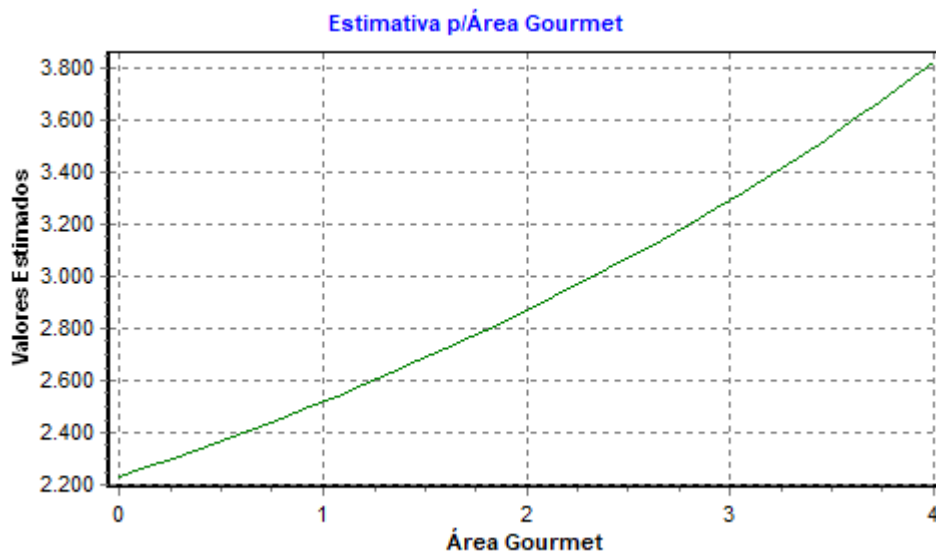
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

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		Vila Santa Clara
2		Vila Santa Clara
3		Vila Santa Clara
4		Vila Santa Clara
5		Vila Santa Clara
6		Vila Santa Clara
7		Vila Santa Clara
8		Vila Santa Clara
9	*	Vila Santa Clara
10		Vila Santa Clara
11	*	Vila Santa Clara
12		Vila Santa Clara
13		Vila Santa Clara
14		Vila Santa Clara
15		Vila Santa Clara
16		Vila Santa Clara
17		Vila Santa Clara
18		Vila Santa Clara
19		Jd. Estoril
20		Jd. Estoril
21		Jd. Estoril
22		Jd. Estoril
23		Jd. Estoril
24		Jd. Estoril
25		Jd. Estoril
26		Jd. Estoril
27		Jd. Estoril
28		Jd. Estoril
29		Jd. Estoril
30		Jd. Estoril

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Padrão construtivo	Dormitórios	Área Gourmet	Area total	Valor unitário
1		3	2	1	250,00	3.600,00
2		2	2	1	200,00	2.150,00
3		2	4	0	360,00	1.805,56
4		1	2	4	200,00	2.995,00
5		2	5	0	327,00	2.293,58
6		2	6	1	350,00	2.285,71
7		2	4	1	327,00	2.293,58
8		1	4	0	396,00	1.717,17
9	*	1	2	0	130,00	3.840,31
10		1	5	1	327,00	2.140,67
11	*	3	4	1	320,00	4.062,50
12		2	3	0	107,00	4.485,98
13		2	5	0	484,00	1.549,59
14		2	3	1	339,00	2.212,39
15		1	2	0	174,00	2.586,21
16		2	3	1	240,00	2.750,00
17		2	3	0	242,00	1.983,47
18		2	3	0	206,00	2.330,10
19		1	3	0	165,00	2.515,15
20		2	4	0	186,00	2.419,35
21		1	3	0	250,00	2.160,00
22		2	4	1	327,00	2.110,09
23		2	3	1	220,00	3.863,64
24		2	4	1	238,00	3.319,33
25		3	3	1	330,00	2.393,94
26		2	3	1	241,00	2.697,10
27		3	3	1	277,00	3.610,11
28		1	3	0	90,00	4.222,22
29		1	2	0	144,00	2.083,33
30		1	2	0	140,00	2.785,71

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.432,17	7,93%	
Valor Médio	2.641,62	-	III
Valor Máximo	2.879,32	9,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Vila Santa Clara	-
Padrão construtivo	2,00	Não
Dormitórios	2,00	Não
Área Gourmet	0,00	Não
Area total	163,42	Não

ANEXO II – PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	250 m²	Ofertado	R\$ 900.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Fino	
Foc		3,865	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-250m2-id-2682945478/ ?			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	200 m²	Ofertado	R\$ 430.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-200m2-id-2656940255/ ?			

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	360 m²	Ofertado	R\$ 650.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-360m2-id-2655923856/			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	200 m²	Ofertado	R\$ 599.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Foc	2,154		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-200m2-id-2628961768/			

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	327 m²	Ofertado	R\$ 750.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-churrasqueira-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-327m2-id-2581069225/			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	350 m²	Ofertado	R\$ 800.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Superior	
Foc		2,656	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-350m2-id-2489672915/			

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	327 m²	Ofertado	R\$ 750.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Superior	
Foc		2,656	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-327m2-id-2650395240/ ?			

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	396 m²	Ofertado	R\$ 680.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Médio	
Foc		2,154	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-escritorio-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-396m2-id-2595623769/ ?			

AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	130 m²	Ofertado	R\$ 499.240,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão	Simples		
Foc	1,497		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-130m2-id-2686339945/			

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	327 m²	Ofertado	R\$ 700.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Médio	
Foc		2,154	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-churrasqueira-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-327m2-id-2656808570/			

AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	320 m²	Ofertado	R\$ 1.300.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Fino	
Foc		3,865	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-320m2-id-2669340279/			

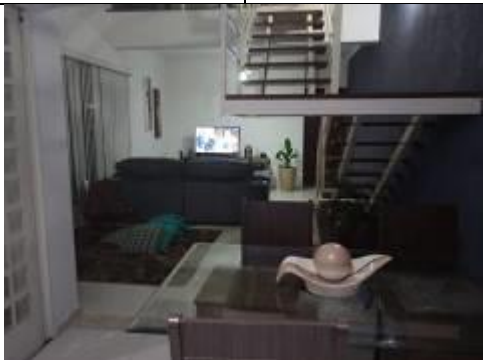
AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	107 m²	Ofertado	R\$ 480.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-107m2-id-2659553925/			



AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	484 m²	Ofertado	R\$ 750.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-484m2-id-2683803752/?			

AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	339 m²	Ofertado	R\$ 750.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-339m2-id-2652470177/?			

AMOSTRA 15			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	174 m²	Ofertado	R\$ 450.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Médio	
Foc		2,154	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-174m2-id-2659130556/			

AMOSTRA 16			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	240 m²	Ofertado	R\$ 660.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Superior	
Foc		2,656	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-240m2-id-2680639927/			



AMOSTRA 17			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	242 m²	Ofertado	R\$ 480.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Superior	
Foc		2,656	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-242m2-id-2658167676/			

AMOSTRA 18			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	206 m²	Ofertado	R\$ 480.000,00
Condomínio	Vila Santa Clara		
			
DADOS			
Padrão		Superior	
Foc		2,656	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-cozinha-vila-nova-santa-clara-bauru-sp-206m2-id-2674132391/ ?			

AMOSTRA 19			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	165 m²	Ofertado	R\$ 415.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Foc	2,154		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-quintal-jardim-estoril-bauru-sp-165m2-id-2649881556/			

AMOSTRA 20			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	186 m²	Ofertado	R\$ 450.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-jardim-estoril-bauru-sp-186m2-id-2680955409/			

AMOSTRA 21			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	250 m²	Ofertado	R\$ 540.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Foc	2,154		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-estoril-bauru-sp-250m2-id-2669258116/			

AMOSTRA 22			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	327 m²	Ofertado	R\$ 690.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão		Superior	
Foc		2,656	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-com-churrasqueira-jardim-estoril-bauru-sp-327m2-id-2569395124/			

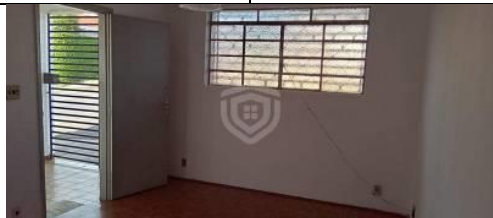
AMOSTRA 23			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	220 m²	Ofertado	R\$ 850.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão		Superior	
Foc		2,656	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-estoril-bauru-sp-220m2-id-2657637355/			

AMOSTRA 24			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	238 m²	Ofertado	R\$ 790.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-jardim-estoril-bauru-sp-238m2-id-2640873755/			

AMOSTRA 25			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	330 m²	Ofertado	R\$ 790.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão	Fino		
Foc	3,865		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-estoril-bauru-sp-330m2-id-2684339524/			

AMOSTRA 26			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	241 m²	Ofertado	R\$ 650.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-estoril-bauru-sp-241m2-id-2619388108/			

AMOSTRA 27			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	277 m²	Ofertado	R\$ 1.000.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão		Fino	
Foc		3,865	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-piscina-jardim-estoril-bauru-sp-277m2-id-2652562047/?			

AMOSTRA 28			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	90 m²	Ofertado	R\$ 380.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão	Simples		
Foc	1,497		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-jardim-estoril-bauru-sp-90m2-id-2686098008/?			

AMOSTRA 29			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	144 m²	Ofertado	R\$ 300.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão		Simples	
Foc		1,497	
Estado de Conservação		Regular	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-cozinha-jardim-estoril-bauru-sp-144m2-id-2579615008/?			

AMOSTRA 30			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	140 m²	Ofertado	R\$ 390.000,00
Condomínio	Jd. Estoril		
			
DADOS			
Padrão	Simples		
Foc	1,497		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-quintal-jardim-estoril-bauru-sp-140m2-id-2652177955/			