

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

EXMA. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU.



00169129220198260071

RICHARD GEBARA FILHO, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 506.105.788.2, **PERITO** nomeado por V.Exa. nos Autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **LUCIANO HUMBERTO SOARES CAMARGO** em relação a **ASSUÃ INCORPORADORA LTDA**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel referente a Matrícula nº 126.272 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, conforme solicitação de fls. 165 dos Autos.

02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se ao Imóvel matriculado sob nº 126.272 denominado UNIDADE AUTÔNOMA designada apartamento nº 272, localizado no 27º andar do Edifício Córsega, integrante do Residencial Ilhas do Mediterrâneo, situado na Av. Affonso Jose Aiello nº 20-100, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com uma área privativa de 182,5573 metros quadrados, área comum de 162,0188 metros quadrados, totalizando 344,5761 metros quadrados, correspondente à fração ideal de 0,440700027% ou 93,0261 metros quadrados de terreno, contendo:

- ✓ 3 suítes
- ✓ Sala com 3 ambientes
- ✓ Hall social privativo
- ✓ Cozinha
- ✓ Lavabo
- ✓ Escritório
- ✓ Terraço gourmet
- ✓ Área de serviço
- ✓ Banheiro de empregada
- ✓ 3 vagas de garagem e 1 depósito.



O Residencial Ilhas do Mediterrâneo – Córsega, possui, além das unidades habitacionais, garagens e depósitos, a seguinte infraestrutura de conforto:

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| ✓ Espaço Mulher | ✓ Churrasqueira |
| ✓ Sauna | ✓ Piscina com raia de 25 metros |
| ✓ Fitness center | ✓ Piscina de recreação de adultos |
| ✓ Salão de jogos adultos | ✓ Piscina de biribol |
| ✓ Brinquedoteca | ✓ Piscina infantil |
| ✓ Quadra de tênis | ✓ Espaço Gourmet |
| ✓ Praça com pergolado | ✓ Salão de festas |
| ✓ Redário | ✓ Pergolado de leitura |
| ✓ Quadra poliesportiva | ✓ Estacionamento de visitantes |
| ✓ Playground | ✓ Guarita blindada |
| ✓ Espaço roller | ✓ Jogos infanto-juvenis |



03 – NOMEAÇÃO DE PERITO

Em fls. 226 ocorreu a nomeação deste Perito, tendo sido facultada às partes a indicação de Assistentes Técnicos, bem como a formulação de quesitos.

04 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

Conforme petição de fls. 273, ficou agendado o dia 23 de março de 2021, para o Início dos trabalhos quando foram iniciados os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos, bem como elaboradas as fotos que ilustram este Laudo.

O imóvel encontrava-se em fase de acabamento, restando instalação de rodapés, batentes, guarnições, portas, pias, louças sanitárias, pintura entre outros. Assim, considerando os percentuais equivalentes para obras residenciais e comerciais, comumente adotado para construções (neste caso áreas privativas e comuns), estima-se:

ETAPA	VARIAÇÃO DO CUSTO (0)	PADRAO (1)	CONSIDERADO (2)	EXECUTADO (3)
Projetos e aprovações	5% a 12%	7%	100%	7%
Serviços preliminares	2% a 4%	3%	100%	3%
Fundações	3% a 7%	5%	100%	5%
Estrutura	14% a 22%	18%	100%	18%
Alvenaria	2% a 5%	4%	100%	4%
Cobertura	4% a 8%	6%	100%	6%
Instalação hidráulica	7% a 11%	9%	100%	9%
Instalação elétrica	5% a 7%	7%	98%	7%
Impermeabilização/isolamento térmico	2% a 4%	3%	98%	3%
Esquadrias	4% a 10%	6%	90%	5%
Revestimento e acabamentos	15% a 32%	23%	90%	21%
Vídeos	1% a 3%	2%	98%	2%
Pintura	4% a 6%	6%	90%	5%
Serviços complementares	Até 1%	1%	0%	0%
	Totais	100,00%		95,20%

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

Variação do Custo (0): Limites percentuais mínimos e máximos do custo global de uma obra residencial, separadas por etapas construtivas.

Padrão (1): Percentual médio de custos em função do tipo de construção do imóvel avaliando.

Considerado (2): Quando em percentual foi executado do custo padrão no imóvel avaliando.

Executado(3) : Percentual de custos efetivamente realizado no imóvel avaliando.

O percentual efetivo estimado da construção realizada foi de **95,20%** do total, restando assim, 4,80% da obra a ser realizado no apartamento.

05 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O MÉTODO a ser empregado para a avaliação do IMÓVEL OBJETO pode ser resumido nos seguintes ITENS:

A – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme constatado no trabalho de pesquisa efetuado junto ao mercado imobiliário da cidade de Bauru, tendo sido consideradas as características do IMÓVEL AVALIANDO e a atual conjuntura econômica do país, pode-se concluir que:

- O mercado apresenta um desempenho anormal;
- Quantidade alta de ofertas;
- Nível médio de demanda.

B – METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para a determinação do VALOR DE MERCADO do IMÓVEL, foram adotados os critérios recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) para a Avaliação de Bens (NBR 14.653/2011).

Nas avaliações os métodos dividem-se em **Diretos** (aqueles que definem o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados) e **Indiretos** (aqueles que definem o valor através de processos e cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo ou outros).

No caso específico desta avaliação, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a obtenção do valor do imóvel, através de comparação direta também conhecida como “regra da vizinhança”, em função de ser o mais recomendável para este caso.

Esse método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis com características semelhantes, onde a comparação entre o imóvel em exame e os imóveis pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um, e adaptando-se às diversas condições através de fórmulas próprias.

Os elementos utilizados para a determinação do valor do imóvel devem mostrar características o mais próximo possível do mesmo, sendo obtidos junto a pesquisas em jornais e imobiliárias locais e/ou outras fontes, citadas na relação de amostras anexas a este laudo.

Para o IMÓVEL AVALIANDO foram utilizadas **64 (sessenta e quatro reais)** amostras úteis de um total de 122 amostras comparadas.

A técnica utilizada para o tratamento dos elementos, coletados nas pesquisas e demais cálculos, consistiu do emprego de software específico para avaliações comparativas do mercado imobiliário, com uso de regressão linear (Inferência Estatística – TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear Múltipla, versão 1.6.1), sendo que para a análise das correlações estatísticas que permitiram o ajuste do valor unitário obtido neste LAUDO DE AVALIAÇÃO foram utilizadas, também, as metodologias fundamentadas na NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

Os atributos dos valores praticados no mercado imobiliário e analisados foram os seguintes:

- Valor Total do Imóvel; Valor Total – VD*)
- Quantidade de Dormitórios; (Quartos – VQ**)
- Quantidade de Suítes; (Suítes – VQ**)
- Quantidade de Vagas de Garagem; (Estacionamentos – VQ**)
- Quantidade de Unidades no Condomínio; (Unidades Condomínio – VQ**)
- Área Construída do Apartamento; (Área Construída Priv. – VQ**)

* VD – Variável dependente no modelo;

** VQ – Variável do tipo quantitativo no modelo

Foram considerados para efeito de cálculo, os seguintes valores das variáveis a serem projetadas a fim de se determinar o Valor Total do Imóvel:

- Valor Total do Imóvel = A ser definido.
- Quantidade de Dormitórios = 03
- Quantidade de Suítes = 03
- Quantidade de Vagas de Garagem = 04 (03G+1D)
- Quantidade de Unidades no Condomínio = 58
- Área Construída = 182,56 m²

Como o Valor Total das amostras foi retirado de ofertas de mercado, o mesmo foi depreciado através do fator 0,9 a fim de se obter o real valor do bem ofertado. Sendo assim, utilizou-se a fórmula:

$$VT1 = (VT \times 0,9)$$

Encontram-se anexados os Memoriais de Cálculos (Inferências Estatísticas), referentes à avaliação do imóvel, constando no referido anexo, a equação de regressão e a verificação dos pressupostos do modelo com relação à Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Colinearidade ou Multicolinearidade, Pontos Influenciadores ou Outliers, Testes de Significância e Poder de Explicação (ANEXO N.º 03).

C – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme os critérios constantes na subseção 9.2.1 (Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear) da NBR 14.653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), e considerando-se a explicitação do critério adotado e dos dados colhidos no mercado, vistoria ao imóvel

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

avaliando, identificação das fontes, número de dados de mercado efetivamente utilizados, apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados, apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizadas na modelagem, o presente Laudo de Avaliação se enquadra no **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III**.

D – GRAU DE PRECISÃO

Conforme a Tabela 5 que consta na subseção 9.2.3 (Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear) da NBR 14.653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), considerando-se a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa, e observando-se as subseções 9.1 a 9.4 da referida norma, o presente Laudo de Avaliação está especificado no **GRAU DE PRECISÃO III**.

E – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

O valor encontrado para o IMÓVEL OBJETO conforme demonstrado nos MEMORIAIS DE CÁLCULOS (Anexo 03) é dado pela equação abaixo:

$$VT1 = [494,14568 + 1249,5718 \times 1/\text{Dormitórios} + 132,75809 \times \text{Suites} + 8,5619607 \times \text{Estacionamentos}^2 + 70,27109 \times \ln(\text{Unidadescondomínio}) + (-82592,459 \times 1/\text{Áreaconstruída})^2]$$

Aplicando-se as variáveis, o valor do imóvel é equivalente a :

$$VT1 = [494,14568 + 1249,5718 \times 1/3,00 + 132,75809 \times 3,00 + 8,5619607 \times 4,00^2 + 70,27109 \times \ln(58,00) + (-82592,459 \times 1/182,56)^2]$$

$$VT1 = \text{R\$ } 1.635.468,37$$

Considerando que as normas técnicas vigentes permitem uma variação de até 15% para mais ou para menos, o valor final do imóvel avaliando, em função da sua localização bem como seu acesso, dimensões e outras características, deve ser:

$$VI = R\$ 1.635.468,37 \times 1,00$$

VI = R\$ 1.635.468,37 ≈ R\$ 1.635.500,00 (um milhão, seiscientos e trinta e cinco mil e quinhentos reais)

Levando-se em consideração o percentual finalizado do apartamento, descrito no item 04 - INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA de 95,20%, o valor do imóvel a ser considerado é equivalente a:

$$VI = R\$ 1.635.468,37 \times 0,9520$$

VI = R\$ 1.556.996,00 ≈ R\$ 1.557.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil reais)

O Valor unitário de cada unidade de garagem ou depósito é estimado em **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**. Entretanto, tal valor pode, dependendo da convenção de condomínio, variar muito em função da impossibilidade de utilização por terceiros não proprietários de unidades habitacionais no edifício.

05 – ASSISTENTES TÉCNICOS

O REQUERENTE não indicou assistente técnico.

A REQUERIDA indicou como assistente técnico o Eng. VINÍCIUS TAKAHASHI DE SÁ, CREA nº 261.630.663-8, conforme fls. 234 dos Autos.

06 – QUESITOS

O REQUERENTE formulou quesitos em fls. 270/271 dos Autos.

A REQUERIDA formulou quesitos em fls. 234 dos Autos.

06.01 – QUESITOS DO REQUERENTE (fls. 270/271)

(i) Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total e útil do imóvel tipo apartamento e das vagas de garagem.

R:- O Imóvel possui área privativa de 182,5573 metros quadrados, área comum de 162,0188 metros quadrados, totalizando 344,5761 metros quadrados. As unidades de garagem possuem 18,05 metros quadrados para a vaga unitária, 36,09 metros quadrados para a vaga dupla e 14,54 metros quadrados para o depósito.

(ii) Queira o Sr. Perito informar se para confeccionar o laudo de avaliação, utilizou dados de imobiliárias, corretoras ou periódicos.

R:- Foram utilizados dados de imobiliárias.

(iii) Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel tipo apartamento e das vagas de garagem.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

R:- O valor do apartamento finalizado é estimado, de acordo com o item 05 deste Laudo Pericial em R\$ 1.635.500,00 (um milhão, seiscentos e trinta e cinco mil e quinhentos reais). Considerando o estado atual do apartamento vistoriado, o mesmo tem seu valor estimado em R\$ 1.557.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil reais) sendo que cada unidade de garagem e/ou depósito tem seu valor estimado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) .

(iv) Queira o Sr. Perito informar o valor médio por m² considerado do imóvel.

R:-O valor médio do metro quadrado para o apartamento finalizado é de R\$ 8.958,52 (oito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e dois centavos)

(v) Queira o Sr. Perito informar em qual região da Comarca está localizado o imóvel.

R:-O imóvel está localizado na região sul da cidade de Bauru, em região cercada por empreendimentos de médio e alto padrão.

(vi) Queira o Sr. Perito informar sobre as condições de conservação do imóvel, especialmente em relação às instalações elétrica, hidráulica e pintura.

R:-Ver resposta no Item 04 do Laudo Pericial.

(vii) Queira o Sr. Perito informar sobre as condições de conservação dos vidros do box dos banheiros, dos vasos sanitários, das pias, dos armários embutidos, do piso em todo o imóvel, dos lavatórios, do gesso e outros acabamentos que entender necessário.

R:- Ver resposta no Item 04 do Laudo Pericial.

(viii) Queira o Sr. Perito informar qual é a média de preço dos apartamentos no mesmo prédio do imóvel avaliado, quando finalizados?

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

R:- A média de preços gira em torno de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) .

(ix) Queira o Sr. Perito informar se, para fins de avaliação, há diferença de preço entre imóveis em perfeito estado e imóveis inacabados e, caso positivo, se o acabamento importa em diminuição significativa do preço do imóvel.

R:- Ver resposta no item 05 deste Laudo Pericial.

06.02 – QUESITOS DA REQUERIDA (fls. 234)

a) Considerando a NBR 14.653-2, qual seria a avaliação de custo de construção de um apartamento tipo, considerando a área do apartamento somada às áreas comuns e, o valor de mercado do terreno, correspondente à sua fração ideal?

R:- Prejudicada. O Método utilizado para a avaliação foi outro. Verificar o Item 05-B - METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS para maiores informações.

b) Considerando os parâmetros anteriores, qual seria o valor do imóvel periciado com BDI?

R:- O valor do apartamento finalizado é estimado, de acordo com o item 05 deste Laudo Pericial em R\$ 1.635.500,00 (um milhão, seiscentos e trinta e cinco mil e quinhentos reais). Considerando o estado atual do apartamento vistoriado, o mesmo tem seu valor estimado em R\$ 1.557.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil reais) sendo que cada unidade de garagem e/ou depósito tem seu valor estimado em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) .

07 – CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO encontrado para o APARTAMENTO nº 272, localizado no 27º andar do Edifício Córsega, integrante do Residencial Ilhas do Mediterrâneo,

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

situado na Av. Affonso Jose Aiello nº 20-100, nesta cidade, matriculado sob 126.272 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, com os arredondamentos previstos nas Normas Técnicas é de:

Apto Finalizado = R\$ 1.635.500,00
(um milhão, seiscentos e trinta e cinco mil e quinhentos reais)

Apto Situação Atual = R\$ 1.557.000,00
(um milhão, quinhentos e cinquenta e sete mil reais)

08 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

ANEXO 01 – Fotos do IMÓVEL AVALIANDO;

ANEXO 02 – Trecho da ABNT 14563-2/2011 referente às tabelas utilizadas para a determinação do Grau de Fundamentação e Precisão do Laudo.

ANEXO 03 – Laudo de Avaliação – METODOLOGIA CIENTÍFICA – INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (TS-Sisreg 1.6.1).

Bauru, 24 de abril de 2021.



RICHARD GEBARA FILHO
PERITO JUDICIAL

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ANEXO N.º 01

Fotos do IMÓVEL AVALIANDO

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 01 E 02**

VISTAS PARCIAIS DA FACHADA DO EDIFÍCIO CÓRSEGA.



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 03 E 04****VISTAS PARCIAIS DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO CÓRSEGA E PORTA DE ACESSO DE SERVIÇO DO APARTAMENTO 272.**

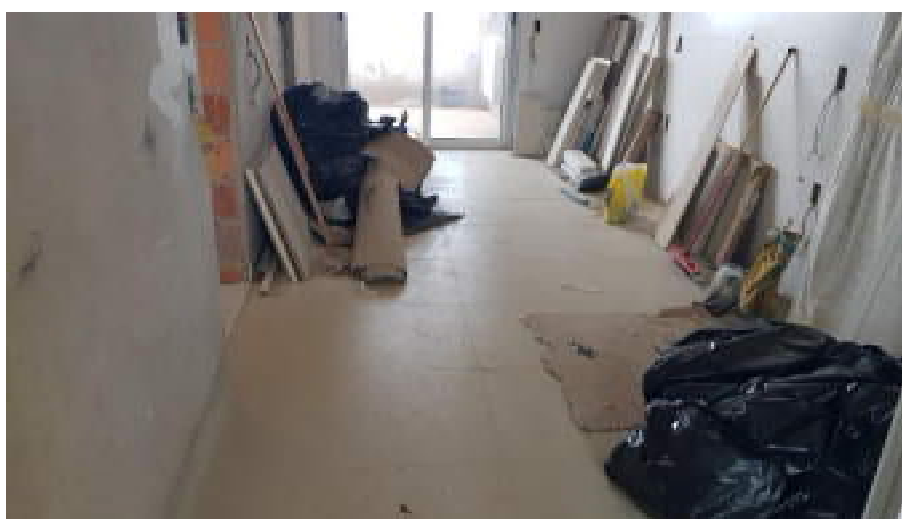
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 05 E 06****VISTAS PARCIAIS DA ÁREA DE SERVIÇO E COZINHA DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

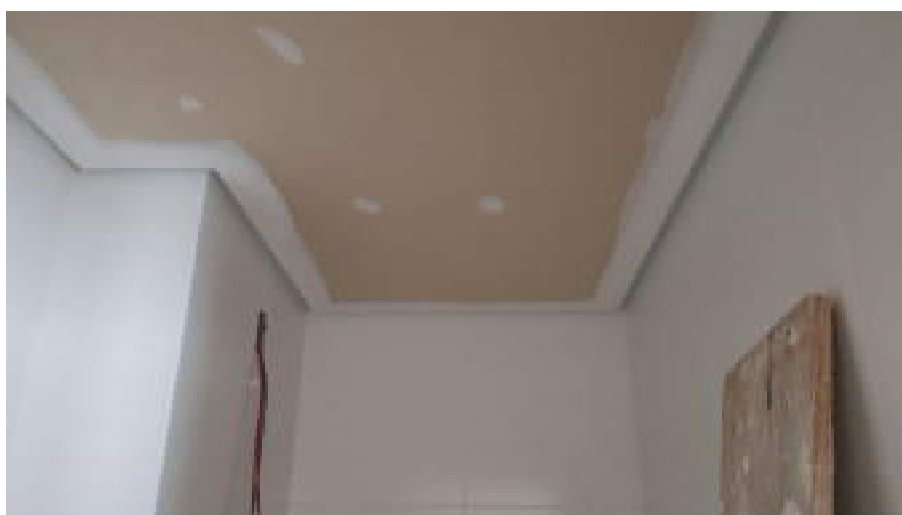
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 07 - 08 E 09****VISTAS PARCIAIS DA COZINHA E BANHEIRO DE SERVIÇO DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 10 - 11 E 12****VISTAS PARCIAIS DA SALA DE ESTAR E SACADA GOURMET DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

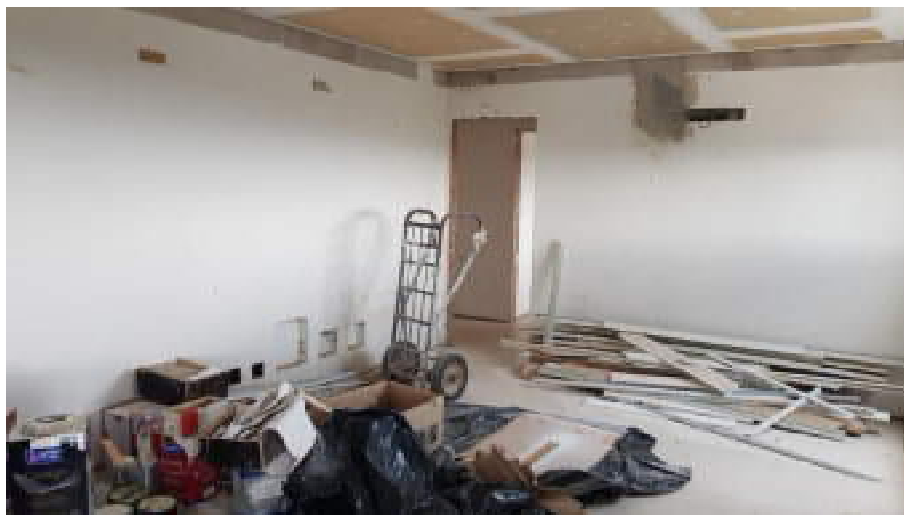
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 13 - 14 E 15****VISTAS PARCIAIS DA SALA E HALL PRINCIPAL DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

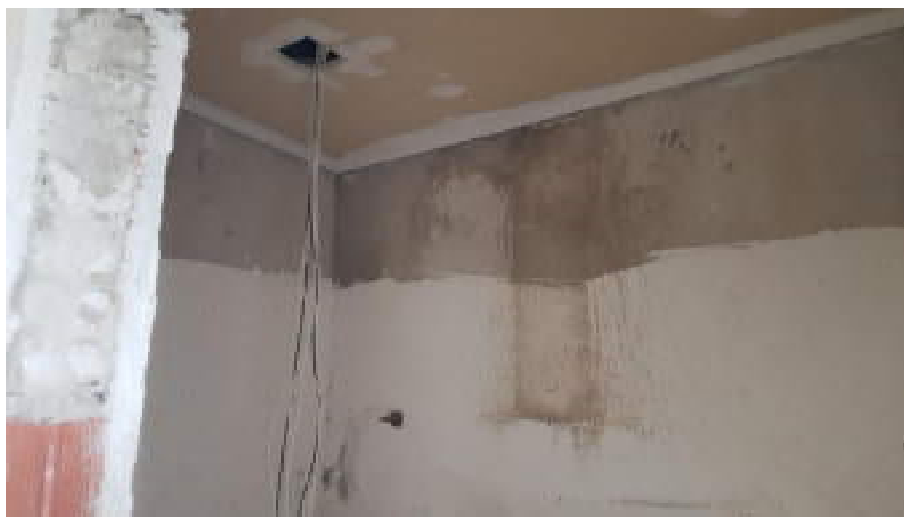
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 16 E 17****VISTAS PARCIAIS DA ÁREA DO ESCRITÓRIO DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N. OS 18 E 19**

VISTAS PARCIAIS DO QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA E DA SUITE PRINCIPAL DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.



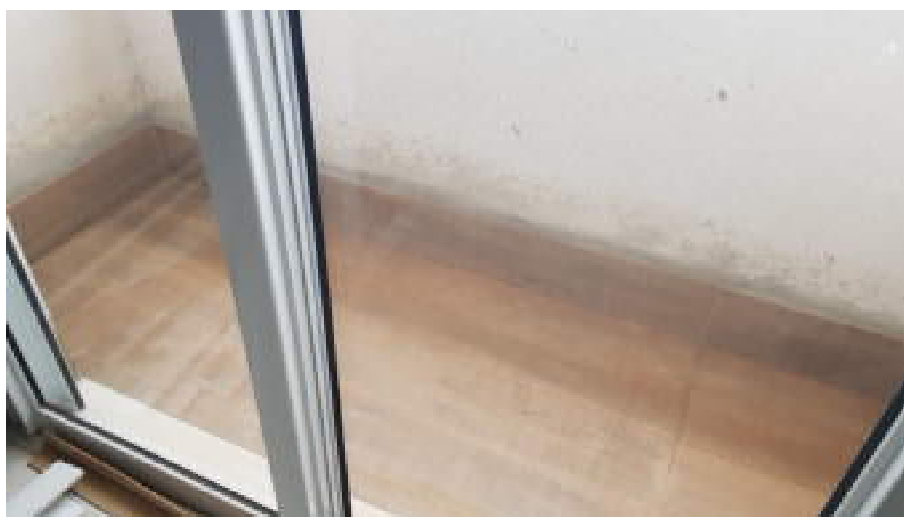
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 20 - 21 E 22****VISTAS PARCIAIS DA SUÍTE PRINCIPAL, SACADA E BANHEIRO DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

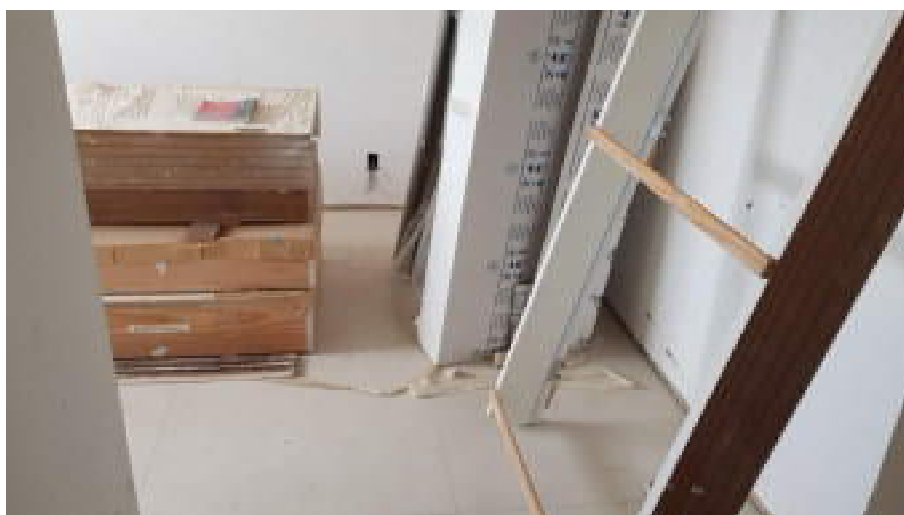
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 23 - 24 E 25**

**VISTAS PARCIAIS DO BANHEIRO DA SUITE PRINCIPAL E DA SEGUNDA SUITE DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO
CÓRSEGA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 26 - 27 E 28****VISTAS PARCIAIS DA SEGUNDA SUITE E SEU BANHEIRO DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

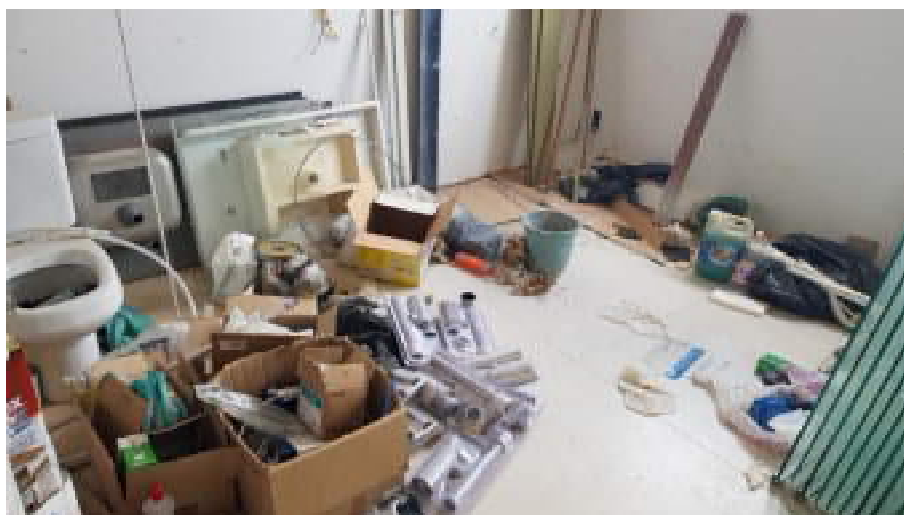
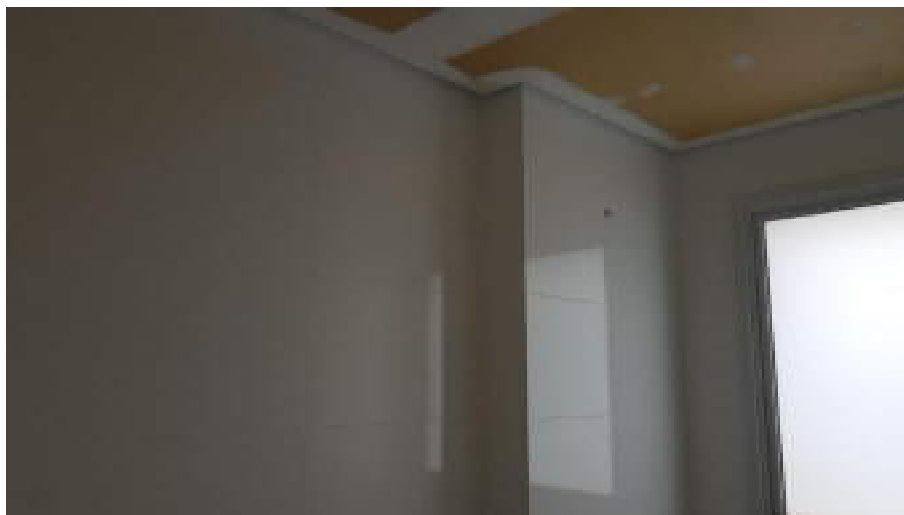
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 29 - 30 E 31****VISTAS PARCIAIS DO BANHEIRO DA SEGUNDA SUITE E TERCEIRA SUITE DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

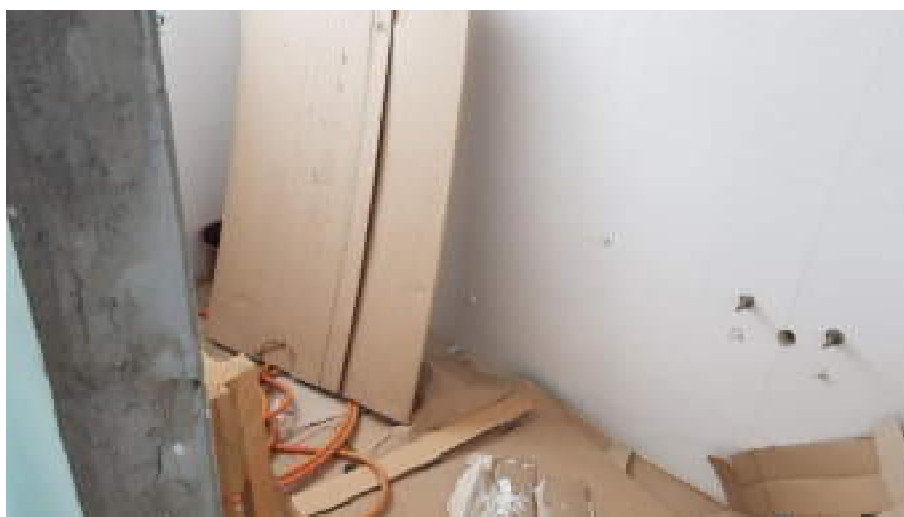
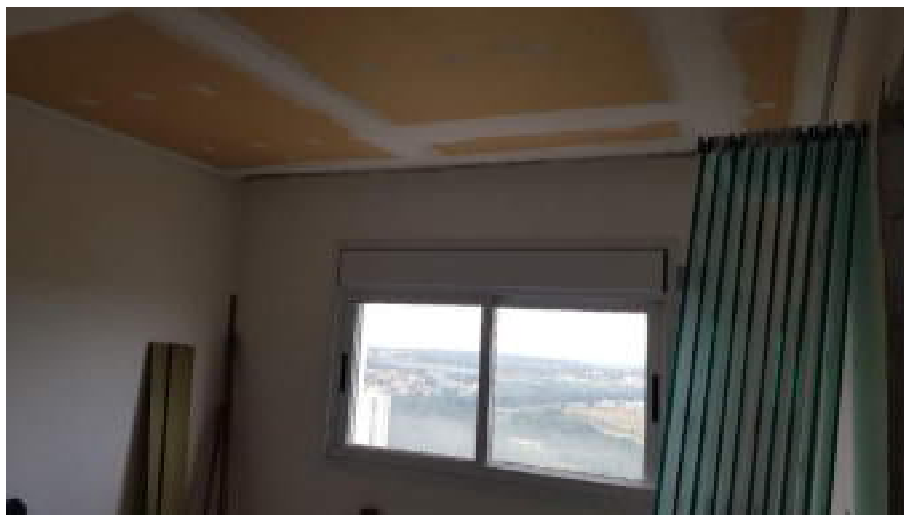
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 32 - 33 E 34****VISTAS PARCIAIS DA TERCEIRA SUITE E SEU BANHEIRO DO APARTAMENTO 272 DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

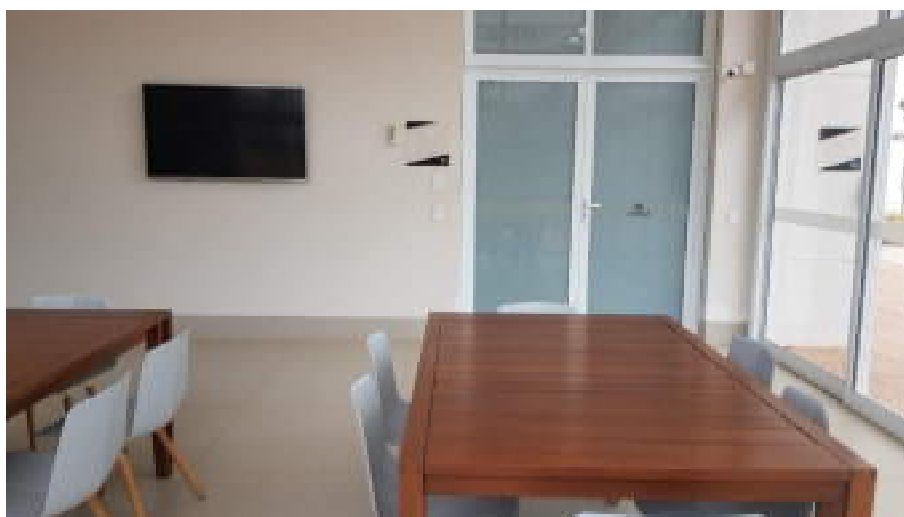
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 35 - 36 E 37****VISTAS PARCIAIS DAS PISCINAS, SALÃO DE FESTAS E QUADRAS DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 38 - 39 E 40****VISTAS PARCIAIS DA ÁREA GOURMET DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

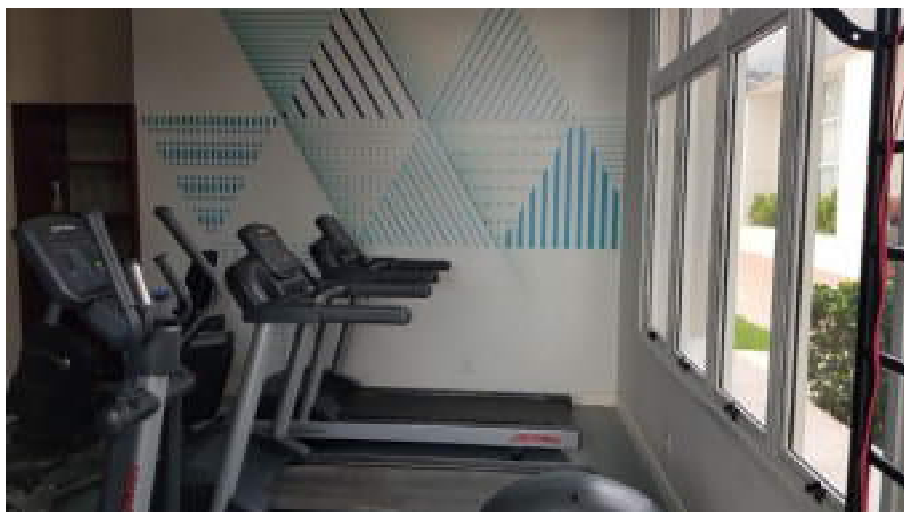
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 41 - 42 E 43****VISTAS PARCIAIS DO SALÃO DE FESTAS, ESPAÇO GOURMET E ACADEMIA DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

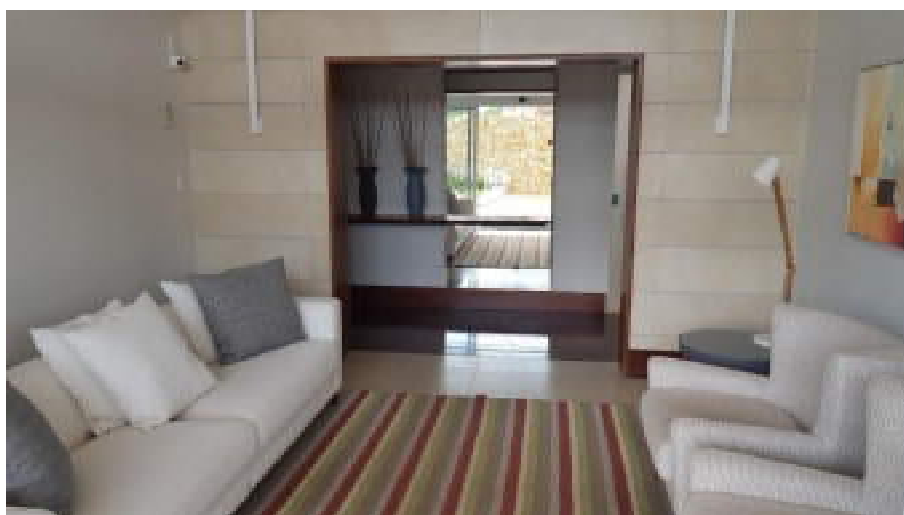
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 44 - 45 E 46****VISTAS PARCIAIS DO SALÃO DE BELEZA, HALL E SALA DE RECREAÇÃO ADULTO DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

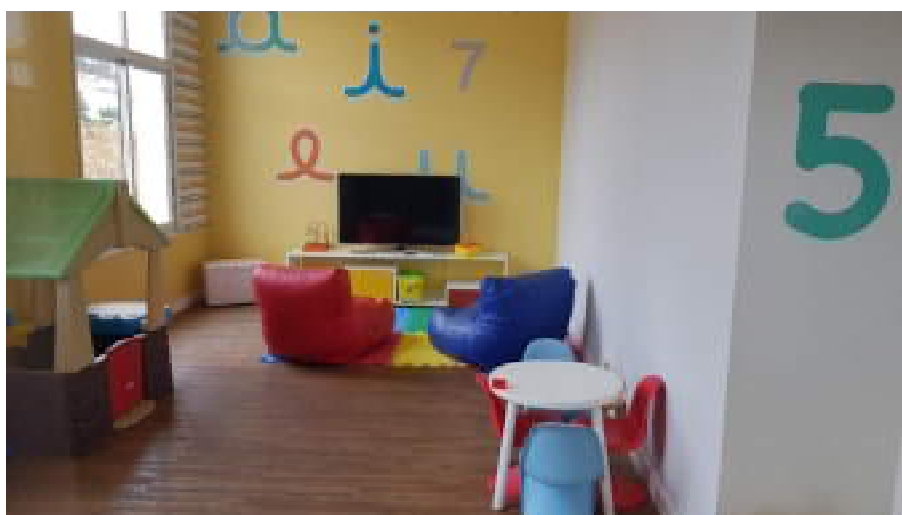
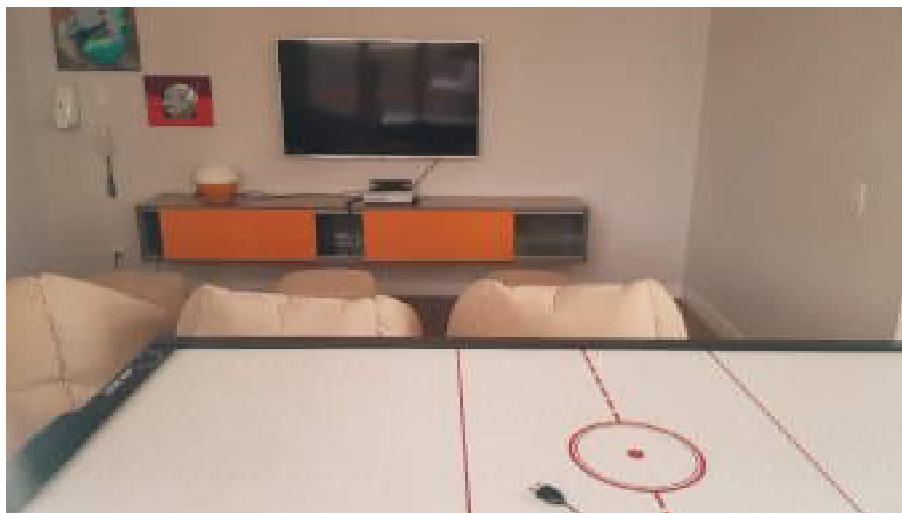
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 47 - 48 E 49****VISTAS PARCIAIS DA SALA DE RECREAÇÃO JUVENIL, PARQUINHO E BRINQUEDOTECA INFANTIL DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

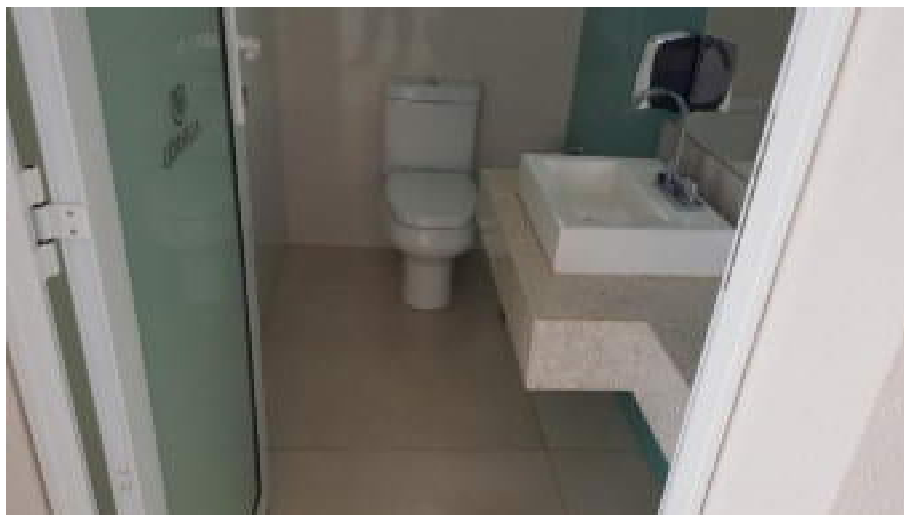
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 50 - 51 E 52****VISTAS PARCIAIS DOS BANHEIROS DA ÁREA DE LAZER E DA PISTA DE SKATE DO EDIFÍCIO CÔRSEGA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ANEXO N.º 02

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

Anexo 2 - Trecho retirado da ABNT 14.653-2

“ ...

9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando de 9.1 a 9.2.

Tabela 1 – Graus 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 utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) 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 10% 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 seu limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente;
5	Nível de significância α (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 nos demais testes estatísticos realizados.	1%	5%	10%

9.2.1.1 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (exemplo: aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas⁷, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios</i>	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

...

9.2.3 O Grau de precisão deve estar conforme a tabela 5**Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

..."

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ANEXO N.º 03

A3.01 - Grau de Fundamentação e Precisão

A3.01.01 - Determinação de grau de fundamentação deste Laudo Técnico.

Conforme NBR 14653-2, item 9.2.1, tabela 1, os graus de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, são indicados abaixo.

Item	Descrição	Grau		Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	$6(k+1) = 6 \times (5+1) = 36$ Onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	III	Não admitida	3
5	Nível de significância	III	10%	3
6	Nível de significância máximo	III	1%	3
Total de pontos , em conformidade com a tabela 2 – enquadramentos dos laudos segundo seu grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear.				175

Portanto, com 17 pontos e atendendo as condições obrigatórias da Tabela 2, o trabalho se enquadra no **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

A3.01.02 - Determinação de grau de precisão.

Conforme item 9.2.3 Grau de Precisão, no caso de utilização de modelos de regressão linear, tabela 5, determina-se o seguinte:

Para a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, neste caso em **14,56%**, resulta, portanto, no: **GRAU III DE PRECISÃO**.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

A3.01.03 - - Pesquisa dos Elementos

Foram realizadas pesquisas no mercado imobiliário entre os meses de março/2021 a abril/2021, portanto as amostras estão saneadas para o mês de **abril de 2021**.

ID: 4005	CIM: 5704 / 50
----------	----------------

Local: Ed. Gaivotas (412)
Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fátima, 4-86
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: A1 Negócios Imobiliários - 4005 ((14) 3206-9005)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 2
Qtd. Estacionam.: 3
Área Privativa: 260 m²
Unidades: 15 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.100.000,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 4006	CIM: 6420 / 50
----------	----------------

Local: Ed. Residencial Maiorca (1684)
Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fátima, Q20
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: A1 Negócios Imobiliários - 4006 ((14) 3206-9005)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 2
Área Privativa: 140 m²
Unidades: 64 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 995.000,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos