

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

Processo nº: 0013604-73.2004.8.26.0071

Exequente: Vibra Energia SA

Executado: Posto Master das Nações Ltda e outros

Assunto - Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

HENRIQUE SVIZZERO BONI, Engenheiro Civil, CREA N.º 5069789633, perito nomeado por V.Ex.^a nos Autos da Ação Nº 0013604-73.2004.8.26.0071, em que o Autor Vibra Energia SA, move em relação a Posto Master das Nações Ltda e outros, pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar Laudo Pericial:

SUMÁRIO

1. Preliminares:	3
2. Vistoria	3
3. Localização e caracterização do imóvel objeto	4
3.1 Índice Fiscal	8
3.2 Caracterização da Região	9
4. Diagnóstico De Mercado	10
5. Metodologia e critérios técnicos	11
5.1 Normas observadas	11
5.2 Metodologia	11
5.3 Pesquisa de dados	12
5.3.1 Caracterização e variáveis utilizadas	12
6. Avaliação	14
6.1 Avaliação do Terreno	14
6.1.1 Relatório De Inferência Estatística	14
6.1.2 Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão	16
6.1.3 Tabela De Fundamentação - NBR 14653-2	17
6.1.4 Resultados da avaliação do Lote	19
6.2 Avaliação das Benfeitorias (VB)	19
6.3 Avaliação do imóvel	23
7. Folha resumo	24
8. Quesitos	25
8.1 Quesitos– fls. 945	25
8.2 Quesitos– fls. 1304	27
9. Encerramento	29
Anexos.....	30
Relatório Fotográfico	31

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 3/31
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

1. Preliminares:

- O objetivo deste trabalho é a elaboração de Laudo Técnico para avaliação de imóvel urbano, situado Rua Machado de Assis Nº 3-15, matriculado sob o nº 78.513– 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP.
- 1.1. A avaliação foi realizada com base nas informações contidas nos autos e documentos: Matrículas; atestados de Valor Venal da Prefeitura Municipal de Bauru/SP; em informações e relatório fotográfico obtidos in loco na diligência pericial; em busca de dados em imobiliárias e portais via web de amostras de imóveis.
 - 1.2. O presente Laudo atende respeitável despacho de fls. 1294 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 dia 13 de junho de 2024, as 8:00 horas, no imóvel objeto, localizado na Rua Machado de Assis nº 3-15, Bauru/SP.

A vistoria e presente trabalho seguem as diretrizes normativas da ABNT NBR 14.653 e normativas para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, de modo a registrar características físicas e outros aspectos relevantes à formação de seu valor. Na vistoria foram elaboradas fotos externas, com o objetivo de constatar e caracterizar a tipologia, padrão construtivo e estado de conservação dos bens, ainda que de maneira generalizada. Nenhuma das partes compareceu ao imóvel objeto na data e hora agendada.

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:4/31
--	---------------------	-------------------	-----------

3. Localização e caracterização do imóvel objeto

O imóvel objeto da presente avaliação, se trata de imóvel com vocação residencial, situada na Rua Machado de Assis 3-15, Bauru/SP, matriculado sob o 78.513 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP (cadastrado como setor 02, quadra 0004, lote 19), com fácil acesso à Avenida Comendador José da Silva Martha e Avenida Duque de Caxias, importantes vias que possibilitam acesso a outros pontos da cidade de Bauru. Apesar de estar situado dentro de uma área predominantemente residencial, a região conta com imóveis comerciais nas proximidades, postos de gasolina, mercados etc. Na Figura 1 apresenta-se foto aérea indicando a área do imóvel. Na sequência (**Erro! Fonte de referência não encontrada.**) apresentam-se em síntese, vistas do bem avaliando. O relatório fotográfico completo é apresentado em anexo.



Figura 1 – Foto aérea e identificação do imóvel objeto (Fonte: Google Earth).

O imóvel está situado em lote em meio de quadra, com confrontantes de todos lados. A Figura a seguir apresenta resumidamente as vistas para caracterização do imóvel, sendo o relatório fotográfico completo apresentado em arquivo anexo.



Figura 2 – Imagens do imóvel objeto.

Pelo que se pode constatar, o prédio residencial, foi concebido em alvenaria de tijolos, concebido em um único pavimento. Não foram fornecidos projetos e plantas do imóvel objeto, sendo a área baseado nas informações contidas na matrícula, e atestado de

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 6/31
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

valor venal, apresentadas a seguir. Segundo consta em informações dos autos, o imóvel é distribuído resumidamente em Abrigo para Autos; Sala de Estar; Sala de Jantar Hall de circulação; Três Dormitórios; Banheiro Social; Cozinha; Despensa; Área de Serviços

Relata-se que na matrícula consta apenas área total do terreno, de 242,00 m², com a seguinte descrição: ***“lote de terreno situado no lado ímpar, quarteirão 3, da referida Rua Machado de Assis, distante 11,00 metros da Rua Floriano Peixoto, medindo 11,00 metros de frente e de fundos por 22,00 metros de cada lado, da frente aos fundos”***. Entretanto, no Atestado de Valor Venal constam os valores de áreas do imóvel como sendo: 160,92 m² de área construída, com os mesmos 242,00 m² de terreno. Para efeitos de formação de preço de mercado, essas áreas foram consideradas no modelo de avaliação.

fls. 2

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 78.513 FOLHA 01

Bauru, 14 de maio de 2002

IMÓVEL:- O PRÉDIO RESIDENCIAL, de alvenaria de tijolos, coberta de telhas francesas, com quatro cômodos, sob nº 3-15 da Rua Machado de Assis, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, e seu respectivo terreno, integrante dos lotes A e B, da quadra nº 18, desmembrados do lote nº 295, localizado no loteamento denominado "VILA SANTA CLARA NOVA", medindo 11,00 metros de frente, igual extensão na linha dos fundos, e 22,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, com a área de 242,00 metros quadrados, distante 11,00 metros da Rua Floriano Peixoto, confrontando pela frente com a citada Rua Machado de Assis, antiga Rua Eduardo Coutinho, por dois lados com partes restantes dos mesmos lotes A e B, e pelos fundos com o lote C. PMB:- 002/0047/019.

PROPRIETARIOS:- ANTONIO RUZZON e sua mulher APPARECIDA LOPES RUZZON, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Bauru/SP, na Rua Domingos Pletti, 4-25, ele aposentado, RG. nº 15.248.958-SSP/SP, CPF/MF nº 139.672.748-53, ela do lar, RG. nº 15.248.959-SSP/SP, CPF/MF nº 228.229.898-50.

T.A. transcrição nº 24.854 (de 27/09/1.983), deste Cartório. A escrevente autorizada, *[Assinatura]* dms/a. (mic.173.876)

Figura 3 – Recorte da matrícula do Imóvel - nº 78513 – 1º Oficial de Registro de Imóveis – Bauru/SP.

	Prefeitura Municipal de Bauru RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (14) 3235-1000 SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS		
	Atestado de Valor Venal Imobiliário		
Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2350089/2024			
Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:			
Inscrição: 20047019 IdFísico 5326 Situação: Ativo Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018" Local do Imóvel 17014-040 - RUA MACHADO DE ASSIS, 3-15 VL NOVA SANTA CLARA Bairro/Loteamento VILA NOVA CLARA			
Exercício de Lançamento 2024		Valor Venal Territorial	120.721,70
Área Terreno 242.00		Valor Venal Predial	149.847,42
Área Tributável 242.00		Valor Venal Imóvel	270.569,12
Área Edificada 160.92			

Figura 4 – Recorte do Atestado de Valor Venal emitido pela P.M.B (ano de 2024).

Destaca-se que não foram fornecidos projetos e plantas do imóvel objeto, sendo a área baseado nas informações contidas na matrícula, e atestado de valor venal. Relata-se que nos documentos fornecidos constam os valores de áreas do imóvel como sendo: 242,00 m² de terreno, com topografia plana em virtude da regularização da topografia original, com as seguintes características.

Tabela 1 – Resumo das Características do imóvel avaliando.

Tipo	Forma do Terreno	Situação	Topografia
☐ Gleba ☐ Loteamento ☒ Lote Único ☐ Lotes	☒ Retangular ☐ Trapezoidal ☐ Triangular ☐ Irregular	☐ Frente ☐ Esquina ☐ Quadra Inteira ☒ Meio de Quadra	☒ Plano ☐ Semi plano % ☐ Active / Declive ☐ Acidentado
Titularidade	Superfície	Nível / Relação ao logradouro	
☒ Terreno Próprio ☐ Opção de compra ☐ Terceiros	☒ Seco ☐ Brejoso	☐ No nível do greide ☒ Acima do greide ☐ Abaixo do greide	

Pelas condições observadas no imóvel quanto ao estado de conservação, classifica-se como padrão construtivo Simples, necessitando de reparos importantes para estabilização de trincas e fissuras observadas na área externa da edificação, conforme referência, na Tabela de estado de conservação do manual de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos do (IBAPE/SP), e apresentado resumidamente a seguir.

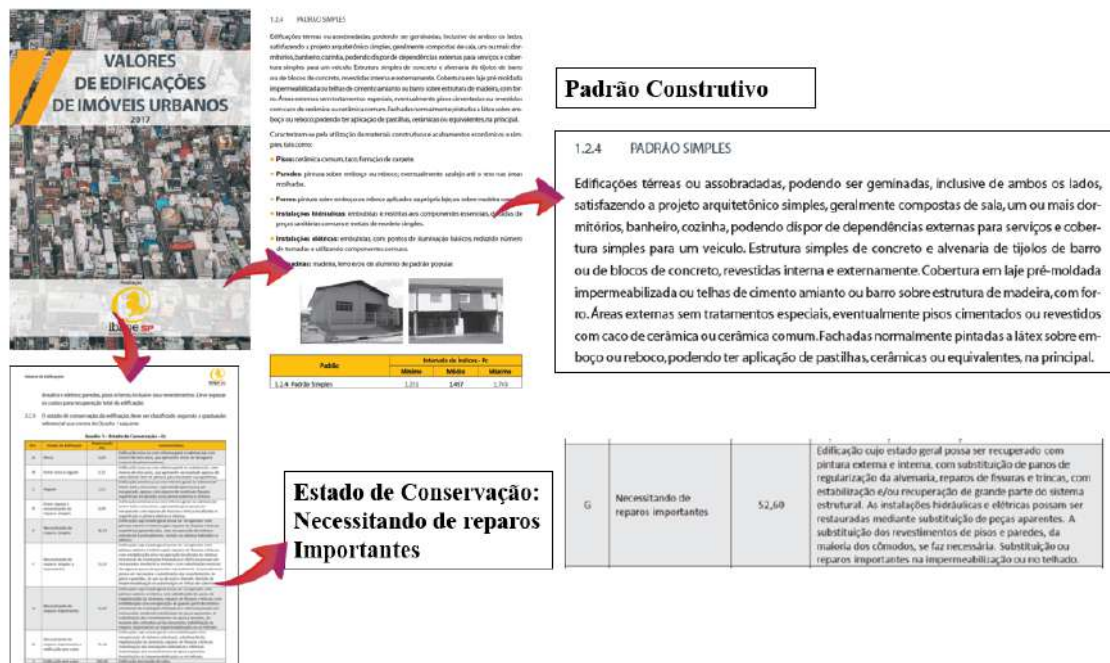


Figura 5 – Classificação do padrão construtivo e estado de conservação segundo critério do IBAPE.

3.1 Índice Fiscal

O índice fiscal é o dado mais recente disponível como variável de transposição, sendo este parâmetro de modo utilizado para corrigir possíveis discrepâncias entre localizações das amostras. Neste sentido os parâmetros adotados referem-se a uma variável fundamentada na Lei Municipal n. 7.510, datada de 15 de dezembro de 2021, que aprova as novas tabelas de valores venais do metro quadrado territorial e do metro quadrado de construções, previstas respectivamente nos anexos I e II, para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana - IPTU e Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI na cidade de Bauru/SP. Essa informação é uma boa referência para caracterizar o imóvel quanto a sua microlocalização, e compará-las com bairros e imóveis semelhantes com o padrão da região. Conforme Referência, o parâmetro de transposição adotado para o bem avaliando apresenta índice fiscal de R\$ 450,00

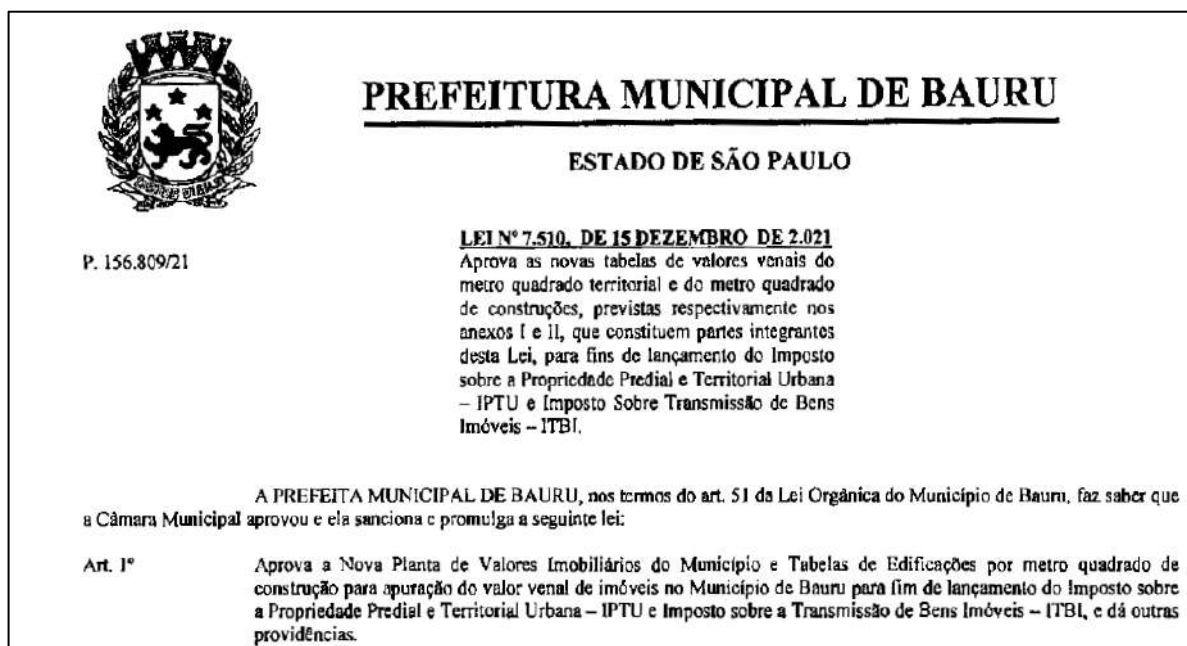


Figura 6 –Lei Municipal nº 7.510 da Prefeitura Municipal de Bauru/SP.

3.2 Caracterização da Região

O imóvel está localizado em região consolidado de Bauru, onde predominam imóveis de médio padrão para fins residenciais, estando localizados acerca de 1,6 km da Praça Rui Barbosa e do centro comercial de Bauru. Referente ao zoneamento, de acordo com a Prefeitura Municipal de Bauru (P.M.B.), tem-se a localização do imóvel na Zona Predominantemente Residencial, (ZR3), conforme destacado na Figura 7.

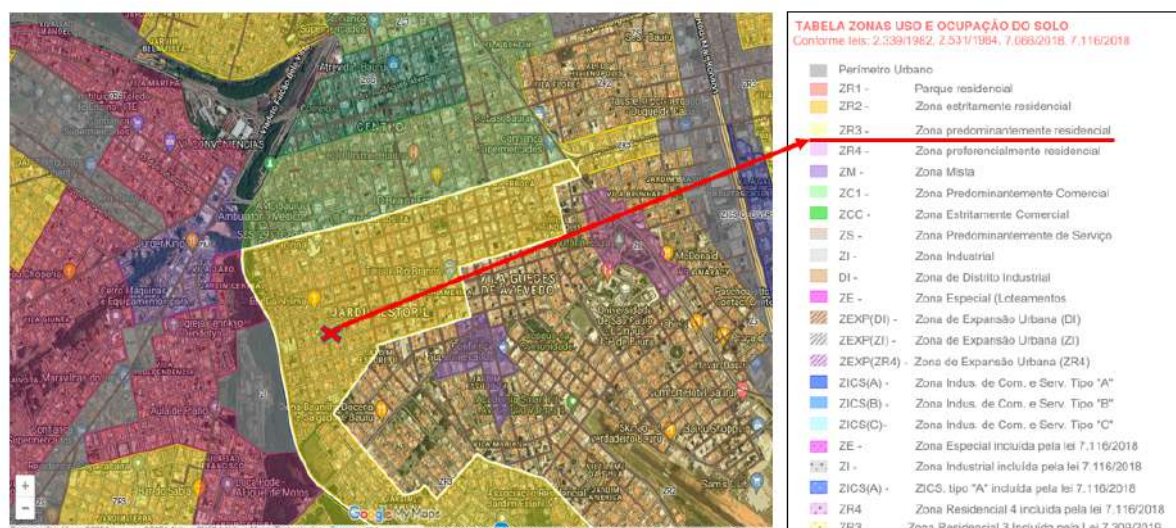


Figura 7 – Classificação da região do imóvel quanto ao zoneamento municipal (Fonte: P.M.B.).

A região é dotada de infraestrutura básica como: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede de energia

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 10/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

elétrica e iluminação pública. A **Tabela 2** apresenta de forma resumida informações gerais da localização do imóvel.

Tabela 2 – Informações gerais da região.

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

4. Diagnóstico De Mercado

O mercado imobiliário encontra-se em período de recuperação, sendo que as altas taxas de juros em passado recente apresentaram quedas sucessíveis, e tendo como perspectiva um cenário mais atrativo nos próximos meses, isto é, com a continuidade da diminuição da taxa Selic que deve atingir patamar menor de 10,00%, motivando o aquecimento do mercado imobiliário. No atual cenário, a valorização imobiliária se encontra estável e a liquidez pode ser considerada normal. **A Erro! Fonte de referência não encontrada.** apresenta informações gerais acerca do diagnóstico de mercado e da estimativa de venda do imóvel objeto.

Tabela 3 – Informações gerais sobre estimativa de venda.

Oferta		Demanda		Absorção		Mercado Atual	
☐	Alta	☐	Alta	☐	Rápida	☐	Aquecido
☒	Médio-Alta	☐	Médio-Alta	☐	Normal-Rápida	☐	Normal-Aquecido
☐	Médio	☒	Médio	☐	Normal	☐	Normal
☐	Médio-Baixa	☐	Médio-Baixa	☒	Normal-Difícil	☒	Normal-Recessivo
☐	Baixa	☐	Baixa	☐	Difícil	☐	Recessivo

Obs.: Estima-se velocidade de venda em até 12 meses.

5. Metodologia e critérios técnicos

5.1 Normas observadas

- ABNT (1996) – NBR 13.752 - Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT (2019) – NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT (2011) – NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT (2020) – NBR 16.747 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento;
- IBAPE/Nacional (2012) – Norma de inspeção predial nacional;
- IBAPE/SP (2017) – Valores de edificações de imóveis urbanos;

5.2 Metodologia

Para avaliação do imóvel com construção foi utilizado o Método Evolutivo, ao qual se aplica o “método comparativo de dados de mercado” para obtenção do valor do terreno e o “método da quantificação de custo”, para determinar o valor de reedição da edificação/benfeitorias devidamente depreciado, aplicando fator de comercialização ou fator de ajuste de mercado, com base nas recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas normas supracitadas. Em que:

$$\text{Valor do Imóvel} = (\text{Valor do Terreno} + \text{Custo de Reedição da Benfeitoria}) \times \text{Fator de Comercialização}$$

O método escolhido para a avaliação dos terrenos foi o método tido como preferível de acordo com as normas técnicas: o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, ou método científico, aplicado a partir de *Regressão Linear Múltipla* (inferência estatística). Neste método o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam 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 dentro de um intervalo de tempo base. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), realizada com o sistema *SisDeA – v.1.60.2*, da *Pelli Sistemas Engenharia Ltda.*

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 urbanos.

Para compor o modelo estatístico foram coletados dados amostrais que foram utilizados no modelo que se encontram detalhados em arquivo anexo. Esses, dados foram caracterizados a partir das variáveis descritas na sequência.

5.3.1 Caracterização e variáveis utilizadas

Inicialmente levantou-se a hipótese de que todas as variáveis numéricas 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 as variáveis numéricas marcadas com “sim” na coluna “Habilitada” da tabela com a descrição das variáveis. As demais variáveis (marcadas com o “não” na coluna “Habilitada”), ao serem testadas, apresentaram valores alto de significância (maiores de 30%) e, portanto, foram desconsideradas do modelo.

A variável dependente utilizada foi o Valor unitário (R\$/m²), decorrente da divisão do valor total do bem, dividido pela área total, assim expressa:

$$\text{Valor Unitário} = \text{Valor total} / \text{Área Total}$$

A **Tabela 4** 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 do terreno. Contudo, depois de gerado os modelos, verificou-se que as variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado foram: Topografia, índice Fiscal, Área total, sendo a variável dependente utilizada foi o Valor unitário (R\$/m²).

Tabela 4 –Caracterização das Variáveis.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Data	Texto		Data de referência para a coleta do dado, (DD/MM/AAAA)	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		Não
Condominio	Numérica	Dicotomica		Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Terreno em meio de quadra = 0; Terreno em esquina = 1	Não
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Informa quanto à topografia do terreno em relação ao greide, Crítico (com necessidade de grandes intervenções para viabilizar construções) = 1 ; Active/Declive (com necessidade de movimentação de terra e intervenções quanto à contenção) = 2; Ondulado (com necessidade de pontuais quanto às movimentações de terra, mas sem necessidade de estruturas de contenção) = 3; Plano (por predominância, sem necessidades de intervenções de movimentação de terra e contenções) = 4;	Sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável para localização - Índice Fiscal Municipal	Sim
Area Total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel (R\$)	Não
Valor Unitario	Numérica	Dependente	Valor Unitário = Valor total/Área de terreno	Sim

6. Avaliação

6.1 Avaliação do Terreno

A seguir apresenta-se os resultados da avaliação referentes ao mês de junho de 2024, obtidos pelo método comparativo de Dados de Mercado com tratamento via inferência estatística, através do sistema SisDeA Home 1.60, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda. Os dados amostrais são apresentados em arquivo Anexo.

A avaliação mercadológica dos bens avaliandos refere-se exclusivamente ao valor de mercado considerando o valor de terreno e benfeitorias da construção civil, sem a incorporação do valor de bens materiais, produtos, estoques, ou quaisquer itens dissociados do imóvel em análise.

6.1.1 Relatório De Inferência Estatística

a) Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	95
Dados utilizados no modelo:	92

b) Estatísticas

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Condomínio	0,00	1,00	1,00	0,74
Topografia	1,00	4,00	3,00	3,15
Índice Fiscal	160,00	1.600,00	1.440,00	745,79
Área Total	125,00	1.330,79	1.205,79	467,73
Valor Unitário	274,04	2.544,64	2.270,60	1.047,79

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0.9451055 / 0.9453076
Coefficiente de determinação:	0.8932245
Fisher - Snedecor:	181.95
Significância do modelo (%):	0.00

c) Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	98%

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 15/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

d) Outliers do Modelo de Regressão

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	1.09%

e) Análise de Variância

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4476.057	4	1119.014	181.948
Não Explicada	535.065	87	6.150	
Total	5011.122	91		

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

$$\text{Valor Unitário}^{\frac{1}{2}} = -5.803413099 + 3.09937164 * \text{Condominio} + 1.862154247 * \text{Topografia} + 1.054775755 * \text{Indice Fiscal}^{\frac{1}{2}} + 134567.0937 / \text{Area Total}^2$$

g) Testes de Hipóteses (significância dos regressores)

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Condominio	x	3.16	0.22
Topografia	x	5.24	0.00
Indice Fiscal	$x^{\frac{1}{2}}$	15.30	0.00
Area Total	$1/x^2$	4.62	0.00
Valor Unitario	$y^{\frac{1}{2}}$	-3.32	0.13

h) Correlações parciais

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Condominio	x1	0.00	-0.21	0.77	-0.52	0.71
Topografia	x2	-0.21	0.00	-0.03	0.19	0.16
Indice Fiscal	x3	0.77	-0.03	0.00	-0.48	0.91
Area Total	x4	-0.52	0.19	-0.48	0.00	-0.28
Valor Unitario	y	0.71	0.16	0.91	-0.28	0.00

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Condominio	x1	0.00	0.35	0.08	0.33	0.32
Topografia	x2	0.35	0.00	0.32	0.11	0.49
Indice Fiscal	x3	0.08	0.32	0.00	0.46	0.85
Area Total	x4	0.33	0.11	0.46	0.00	0.44
Valor Unitario	y	0.32	0.49	0.85	0.44	0.00

6.1.2 Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

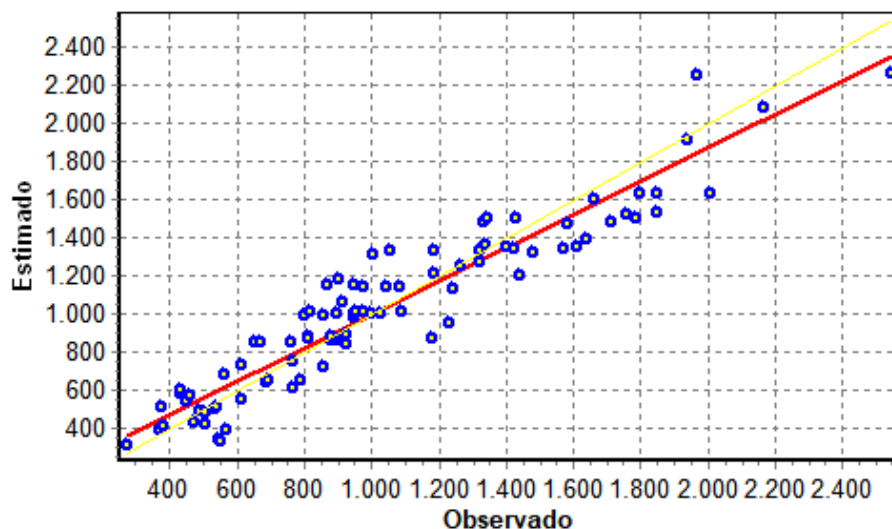
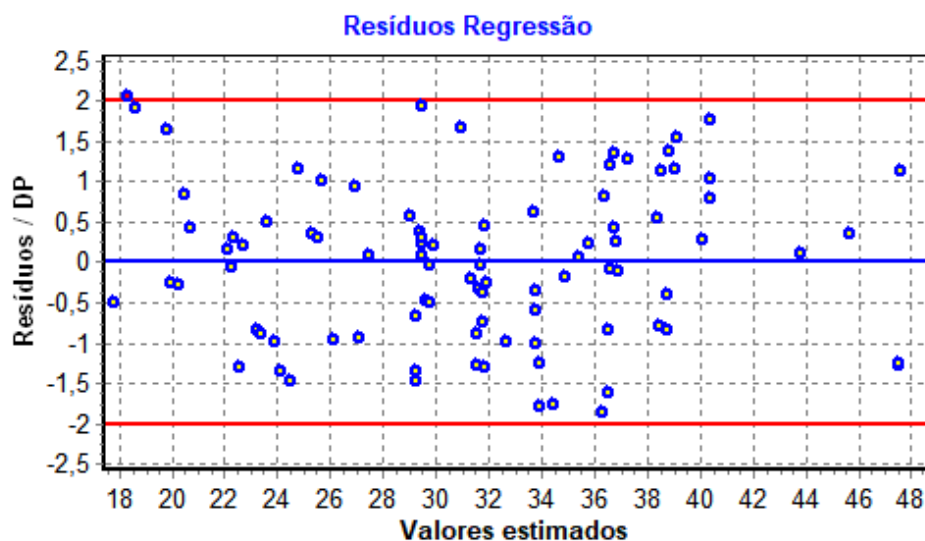


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



6.1.3 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	II
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 - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 18/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

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, com a 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 5 – Enquadramento do Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
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 6 –Tabela de classificação do Grau de Precisão.

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

Amplitude ≤ 30 %

6.1.4 Resultados da avaliação do Lote

Considerando o diagnóstico de Mercado, e as variáveis utilizados no modelo, obteve-se para os respectivos terrenos:

Tabela 7 –Resumo da avaliação – Matrícula 78.513 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

Área do terreno	242,00 m²	
Valor médio	R\$ 692,65m²	R\$ 167.621,30
Valor máximo	R\$ 731,13/m²	R\$ 176.933,46
Valor Mínimo	R\$ 655,20/m²	R\$ 158.558,40
Amplitude	10,96%	
Valor da Avaliação do Terreno	R\$ 167.621,30	
Valor considerado: alínea “a” do item 7.7.1 NBR 14.653-1	R\$ 168.000,00 (Cento e sessenta e oito mil reais) Ref: Junho de 2024	

6.2 Avaliação das Benfeitorias (VB)

O método evolutivo foi calculado de acordo com os procedimentos recomendados pelo IBAPE/SP, em função do valor do terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

$$V_B = CUB_{SP} \cdot P_C \cdot A_C \cdot F_{OC}$$

Tem-se, que:

- CUB_{SP} – Custo Unitário Básico (Sinduscon/SP –Maio/2024) = R\$ 2350,63/m² (Referência de residência unifamiliar padrão normal);
- A_C - Área Construída = 160,92 m²
- P_C - Padrão Construtivo = Padrão Simples (IBAPE/SP) – Fator = 1,497
- F_{OC} - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação:

$$F_{OC} = R + K \cdot (1 - R)$$

Para a determinação do F_{OC} temos, antes, que determinar:

- R – Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme anexo.
- K – Coeficiente de Ross-Heidecke

$$K = (1 - E_C) \cdot \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_E}{I_R} + \left(\frac{I_E}{I_R} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Em que,

- I_E – Idade da edificação na época da avaliação – estimada em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser levado em consideração a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados. (aproximadamente 40 anos)
- I_R – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia (tabela Anexo). – $I_R = 70$ anos (Classe residencial, casa, padrão simples 1.2.4).
- E_C – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem (tabela Anexo) – $E_C = 52,60$ (Ref G).

Tabela 8 – Vida Referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias de construção.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Tabela 9 – Estado de Conservação Ec.

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

Particularmente para $I_R = 70$ anos; $R = 20\%$; $E_C = 52,60\%$; $I_E = 40$ anos, temos que:

$$K = 0,2612 \text{ e } F_{OC} = 0,41$$

Logo, temos o valor da edificação:

$$V_B = CUB_{SP} \cdot P_C \cdot A_C \cdot F_{OC} = 2350,63 \cdot 1,497 \cdot 160,92 \cdot 0,41 = R\$ 231.570,41$$

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 23/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

6.3 Avaliação do imóvel

Quando as benfeitorias são estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (IBAPE/SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado pela aplicação de um fator de ajuste de mercado:

$$V_I = (V_T + V_B) \cdot F_{AM}$$

Em que:

V_I = Valor do Imóvel.

V_T = Valor do Terreno.

V_B = Valor da Edificação.

F_{AM} = Fator de Comercialização/ajuste de mercado.

O F_{AM} deve ser inferido no mercado da região e pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado e características do imóvel. Na presente avaliação foi considerando um $F_{AM} = 0,90$, considerando um desconto de 5,00

% no valor do bem para comercialização e ajuste de mercado em função do dado ofertado:

$$V_I = (V_T + V_B) = (R\$ 168.000,00 + R\$ 231.570,41) \times 0,95 = R\$ 379.591,89$$

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação e na NBR 14653-2, em arredondar o resultado da avaliação, tem-se que **o valor médio de mercado atribuído para venda do imóvel em Junho/2024, é de: R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais).**

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 24/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

7. Folha resumo

Tabela 10 – Ficha resumo.

Solicitante	7ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP Processo 0013604-73.2004.8.26.0071
Imóvel – local	Rua Machado de Assis nº 3-15, Bauru/SP
Tipo de imóvel	Imóvel Residencial
Objetivo	Determinar o valor de venda de imóvel urbano
Matrícula	Nº 78.513 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP
Metodologia	Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística (terreno) / Método evolutivo (terreno + benfeitorias)
Vista frontal do imóvel	
Valor da avaliação	Venda: R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais). Referente a junho de 2024
Dados do imóvel	Área de terreno: 242,00 m² / Área construída: 160,92 m²
Data	18/06/2024
Responsável técnico	Henrique Svizzero Boni – Engenheiro Civil (CREA-SP 5069789633)

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 25/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

8. Quesitos

8.1 Quesitos– fls. 945

- 1) **O imóvel em questão está devidamente regularizado junto aos órgãos competentes?**

R: O imóvel está matriculado sob nº 78.513, no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru.

- 2) **O imóvel avaliado sofreu alguma reforma e/ou ampliação? Caso afirmativo o mesmo está devidamente regularizado junto aos órgãos competentes?**

R: Não se pode constatar tais indicações, visto que na data da diligência nenhuma das partes compareceu na hora agendada, logo, não foi possível acessar a área interna para verificar possíveis modificações e obras de ampliações. Relata-se ainda que este perito aguardou por cerca de 45 minutos, além das inúmeras tentativas frustradas de contato com os possíveis moradores.

- 3) **O citado imóvel encontra-se habitado ou desocupado? Alugado? Valor?**

R: Não foi possível acessar a área interna do imóvel, entretanto foi constatado que na garagem havia um automóvel. Assim infere-se que o imóvel esteja ocupado, porém, não se sabe se se encontra alugado ou não, nem o valor do possível aluguel.

- 4) **O referido imóvel encontra-se em área residencial, comercial ou mista?**

R: Em área Predominantemente Residencial (ZR3), segundo mapa de zoneamento da Prefeitura Municipal de Bauru (P.M.B.).

- 5) **A localização do imóvel interfere na aferição do seu valor? Em caso afirmativo, de que maneira interfere?**

R: Sim, por meio da variável de microlocalização relacionada ao índice fiscal correspondente. Isto é, um lote localizado em uma área valorizada, apresenta valor superior a lote de mesma dimensão, topografia e características semelhantes que esteja localizado em uma área menos valorizada.

- 6) **Nas proximidades existem imóveis do mesmo padrão do avaliado? Especificar valor para venda e locação.**

R. Sim. O valor de avaliação é realizado de forma individualizada, de acordo com as características e particularidades de cada imóvel. Para o caso em questão o valor da avaliação para venda foi de R\$ 380.000,00, com referência ao mês de junho de 2024.

7) Qual o método de avaliação em que o Expert pretende utilizar na valoração imóvel em tela?

R: Combinação de métodos, sendo o Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística para avaliação do terreno e o Método evolutivo para determinação do valor do bem, considerando a parcela do valor do terreno definida anteriormente, e os valores de benfeitoria explanados no item 6.2

8) O senhor perito é associado ao IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias?

R: Não. Entretanto este perito além da atuação na área de avaliações e perícias, tem como formação complementar, pós-graduação em engenharia de avaliações e perícias, com documentos comprobatórios apresentados em ficha cadastral no portal de auxiliar de justiça.

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:27/31
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

8.2 Quesitos– fls. 1304

1) Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto citado.

R: Resumidamente trata-se de imóvel residencial, concebido em alvenaria, com padrão simples, com cerca de 40 anos de idade, estado de conservação necessitando de reparos importantes, com 160,92 m² de área construída em lote de 242,00 m² de terreno.

2) Queira o Sr. Perito informar a idade, o estado de conservação e o padrão que se enquadra o imóvel.

R: Imóvel com padrão simples, com cerca de 40 anos de idade, estado de conservação necessitando de reparos importantes, com 160,92 m² de área construída em lote de 242,00 m² de terreno.

3) Tendo em vista que o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado, conforme preconizado em Normas Técnicas, queira o Sr. Perito determinar o valor de avaliação do presente por meio do referido método, atendendo-se os instrumentos normativos:

- Norma de avaliação da ABNT - NBR 14653-2;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - CAJUFA (Comissão de Apoio aos Juizes da Fazenda Pública);
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP – Última versão

R: com base nas diretrizes e normas de avaliações, conforme exposto neste trabalho técnico, tem-se como médio de mercado atribuído para venda do imóvel em Junho/2024, é de: R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais).

4) Esclareça o Sr. Perito Judicial qual o Método a ser adotado para o cálculo do valor do imóvel em estudo e por quê?

R: Para avaliação do imóvel com construção foi utilizado o Método Evolutivo, ao qual se aplica o “método comparativo de dados de mercado” para obtenção do valor do terreno e o “método da quantificação de custo”, para determinar o valor de reedição da edificação/benfeitorias devidamente depreciado, aplicando fator de comercialização ou fator de ajuste de mercado, com base nas recomendações e

parâmetros de cálculo preconizados pelas normas supracitada, sendo este o método mais adequado para esta situação, visto que são considerados variáveis importantes na determinação do valor do bem, como por exemplo, a localização, área do lote, área construída, padrão de acabamento, estado de conservação, idade do imóvel.

5) A localização do imóvel é fator relevante para se averiguar o verdadeiro valor no presente caso? Por quê?"

R: Sim, por que a localização do imóvel está associada a perspectivas de investimento, segurança do bairros, potencial e vocação do bairro/região, distâncias ao centro e zonas comerciais, entre outros fatores intrínsecos que contribuem para maior interesse da população, e para formação do valor do bem. Apenas como exemplo, a proximidade a centros comerciais, áreas de lazer, boas escolas e infraestrutura urbana pode aumentar significativamente o valor do imóvel. Dependendo do tipo de imóvel (residencial, comercial, industrial), a localização pode afetar diretamente seu potencial de uso. Outro exemplo, se dá em um imóvel comercial bem localizado, pode atrair mais clientes e gerar maior receita para o negócio, logo, existe uma tendência do valor daquele bem, ser maior do que outro bem localizado em uma localização menos atrativa.

6) Hoje o imóvel possui alguma benfeitoria ou construção?

R: Sim, o lote referente a matrícula Nº 78.513 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP, apresenta edificação com 160,92 m².

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 29/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

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 29 páginas numeradas, com assinatura do responsável técnico, contendo os dados amostrais e documentação fotográfica em anexo.

Bauru/SP, 18 de Junho de 2024

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

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 30/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

Anexos

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	HSB
Modelo:	AVALIAÇÃO TERRENO - LOTE URBANO
Data do modelo:	quarta-feira, 12 de junho de 2024
Tipologia:	Lotes

2) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Data	Texto		Data de referência para a coleta do dado, (DD/MM/AAAA)	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		Não
Condominio	Numérica	Dicotomica		Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Terreno em meio de quadra = 0; Terreno em esquina = 1	Não
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Informa quanto à topografia do terreno em relação ao greide, Crítico (com necessidade de grandes intervenções para viabilizar construções) = 1 ; Active/Declive (com necessidade de movimentação de terra e intervenções quanto à contenção) = 2; Ondulado (com necessidade de pontuais quanto às movimentações de terra, mas sem necessidade de estruturas de contenção) = 3; Plano (por predominância, sem necessidades de intervenções de movimentação de terra e contenções) = 4;	Sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável para localização - Índice Fiscal Municipal	Sim
Area Total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel (R\$)	Não
Valor Unitario	Numérica	Dependente	Valor Unitário = Valor total/Área de terreno	Sim

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

3) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	29,70	29,48	0,22	0,7372%	0,088286	0,00005400
2	30,35	29,40	0,94	3,1074%	0,380230	0,00100900
3	30,44	29,04	1,39	4,5797%	0,562082	0,00235500
4	44,37	47,51	-3,14	-7,0800%	-1,266812	0,04091200
5	44,04	43,80	0,25	0,5570%	0,098916	0,00038200
6	50,44	47,61	2,84	5,6267%	1,144514	0,03359500
7	32,07	31,68	0,38	1,2001%	0,155188	0,00010600
8	36,61	36,90	-0,29	-0,7872%	-0,116224	0,00005300
9	37,79	38,76	-0,97	-2,5670%	-0,391174	0,00108400
10	37,47	36,85	0,61	1,6303%	0,246293	0,00023700
11	34,46	34,91	-0,45	-1,2944%	-0,179889	0,00032000
12	30,05	34,45	-4,40	-14,6438%	-1,774454	0,03103500
13	27,65	27,46	0,19	0,6789%	0,075693	0,00006000
14	35,11	30,95	4,16	11,8485%	1,677266	0,01412400
15	36,66	38,76	-2,10	-5,7335%	-0,847539	0,00509100
16	37,75	36,72	1,03	2,7358%	0,416441	0,00067400
17	30,08	29,48	0,60	1,9859%	0,240864	0,00040200
18	30,82	31,34	-0,52	-1,6935%	-0,210480	0,00058400
19	30,27	29,48	0,78	2,5928%	0,316438	0,00069400
20	44,35	47,51	-3,16	-7,1321%	-1,275436	0,04146500
21	35,59	35,41	0,18	0,4967%	0,071282	0,00005500
22	42,29	38,84	3,44	8,1420%	1,388358	0,01365200
23	46,54	45,65	0,89	1,9053%	0,357540	0,00325000
24	36,53	38,48	-1,96	-5,3615%	-0,789673	0,00453600
25	36,36	36,58	-0,22	-0,5968%	-0,087515	0,00003000
26	32,49	36,53	-4,05	-12,4510%	-1,631180	0,01890300
27	34,46	36,53	-2,07	-6,0200%	-0,836513	0,00497100
28	29,50	33,93	-4,43	-15,0252%	-1,787060	0,01033100
29	30,80	33,91	-3,11	-10,1037%	-1,254840	0,00512200
30	36,32	35,76	0,57	1,5643%	0,229120	0,00040200
31	31,66	36,27	-4,61	-14,5590%	-1,858694	0,02436900
32	31,60	31,67	-0,07	-0,2258%	-0,028775	0,00000400
33	28,48	29,73	-1,25	-4,3888%	-0,503968	0,00217300
34	28,49	29,64	-1,15	-4,0468%	-0,464924	0,00183700
35	30,86	31,80	-0,94	-3,0469%	-0,379207	0,00064300
36	30,44	29,94	0,50	1,6295%	0,199998	0,00035300
37	29,94	31,77	-1,83	-6,1119%	-0,737808	0,00241800
38	41,35	38,53	2,82	6,8249%	1,138022	0,00718300
39	40,15	36,77	3,37	8,4029%	1,360307	0,00719800
40	42,98	40,39	2,59	6,0197%	1,043261	0,00890300
41	44,78	40,39	4,39	9,8059%	1,770767	0,02564900
42	39,60	36,60	3,00	7,5653%	1,208027	0,00571500
43	38,44	36,40	2,04	5,3026%	0,821956	0,00274900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

44	42,36	40,39	1,97	4,6476%	0,793874	0,00515500
45	40,76	40,09	0,67	1,6442%	0,270262	0,00060700
46	42,98	39,14	3,84	8,9379%	1,549003	0,01742200
47	37,94	34,68	3,26	8,5799%	1,312591	0,01685400
48	40,45	37,28	3,17	7,8449%	1,279528	0,00715300
49	41,94	39,04	2,90	6,9194%	1,170274	0,00981800
50	39,79	38,41	1,38	3,4748%	0,557527	0,00229200
51	28,32	31,52	-3,19	-11,2799%	-1,288278	0,01314700
52	34,32	29,48	4,84	14,0936%	1,950396	0,03215700
53	28,14	25,64	2,49	8,8587%	1,005073	0,01464700
54	29,24	26,91	2,33	7,9603%	0,938569	0,01054500
55	27,57	29,21	-1,64	-5,9459%	-0,660969	0,00313700
56	25,88	29,21	-3,33	-12,8780%	-1,343648	0,01296300
57	25,52	29,21	-3,68	-14,4345%	-1,485569	0,01584600
58	24,77	27,10	-2,33	-9,3934%	-0,938354	0,00949100
59	32,89	33,75	-0,86	-2,6190%	-0,347367	0,00041400
60	31,25	31,89	-0,64	-2,0639%	-0,260052	0,00057100
61	31,25	33,75	-2,51	-8,0233%	-1,010934	0,00350300
62	32,29	33,75	-1,47	-4,5491%	-0,592233	0,00120200
63	28,56	31,82	-3,26	-11,4138%	-1,314581	0,01435500
64	30,82	31,65	-0,82	-2,6716%	-0,332038	0,00047000
65	29,71	29,78	-0,07	-0,2437%	-0,029200	0,00000700
66	35,27	33,70	1,57	4,4474%	0,632480	0,00367100
67	33,01	31,87	1,14	3,4553%	0,459935	0,00084900
68	29,32	31,51	-2,19	-7,4863%	-0,884972	0,00352600
69	16,55	17,79	-1,23	-7,4482%	-0,497182	0,00462900
71	23,34	18,60	4,75	20,3287%	1,913391	0,04744000
73	23,23	22,74	0,50	2,1350%	0,200012	0,00046000
75	24,81	23,60	1,21	4,8841%	0,488644	0,03775900
76	22,51	22,10	0,41	1,7993%	0,163312	0,00109700
77	23,87	19,79	4,08	17,0889%	1,645163	0,03920900
78	27,66	24,77	2,90	10,4729%	1,168242	0,02443100
79	26,29	25,52	0,76	2,9071%	0,308125	0,00104700
80	19,28	19,94	-0,66	-3,4157%	-0,265554	0,00355900
81	22,10	22,24	-0,14	-0,6473%	-0,057677	0,00009000
82	30,20	32,63	-2,43	-8,0576%	-0,981201	0,16279700
83	23,73	26,12	-2,39	-10,0706%	-0,963733	0,01053400
84	21,48	23,91	-2,43	-11,3087%	-0,979535	0,01836900
85	23,12	22,37	0,75	3,2365%	0,301690	0,00167100
86	22,56	20,49	2,07	9,1877%	0,835780	0,02011500
87	21,14	23,37	-2,23	-10,5319%	-0,897940	0,01095100
88	21,18	23,24	-2,06	-9,7471%	-0,832467	0,00985600
89	21,79	20,73	1,07	4,8964%	0,430311	0,00202000
90	26,21	25,33	0,88	3,3639%	0,355521	0,00221600
91	23,47	18,33	5,14	21,8981%	2,072179	0,07596300
92	20,84	24,49	-3,65	-17,5364%	-1,473370	0,03160600
93	20,78	24,15	-3,37	-16,2061%	-1,357959	0,03074200

SisDEA Home – Versão 1.60

Henrique Svizzero Boni – CREA-SP 5069789633

E-mail- enghenriqueboniperito@gmail.com Tel. – (14) 3281-4499 - (14) 996772878

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

94	19,56	20,25	-0,68	-3,4891%	-0,275263	0,00120600
95	19,36	22,59	-3,23	-16,6546%	-1,300490	0,02540300

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Data	Endereço	Complemento	Informante
1		10/06/2024	R. Ibrahim Salim Haddad	Cyrela Bauru	José Luiz Lopes
2		10/06/2024	R. Ibrahim Salim Haddad	Cyrela Bauru	Concreto Imóveis
3		10/06/2024	R. Ibrahim Salim Haddad	Cyrela Bauru	Addad Volpe
4		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Spazio Verde	B2B imóveis
5		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Spazio Verde	Coppi Imóveis
6		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Spazio Verde	Aero Imóveis
7		10/06/2024	Joao Baptista Cabral Rennó	Tamboré	Ponce Amaral
8		10/06/2024	Av. Adélia José Jorge	Alphaville	K Soluções imobiliárias
9		10/06/2024	Av. Adélia José Jorge	Alphaville	Moraes Imobiliária
10		10/06/2024	Av. Adélia José Jorge	Alphaville	AX imobiliária
11		10/06/2024	Av. Adélia José Jorge	Alphaville	MFX imobiliária
12		10/06/2024	Av. Adélia José Jorge	Alphaville	MFX imobiliária
13		10/06/2024	R. Ibrahim Salim Haddad	Cyrela Bauru	Bauru na Planta
14		10/06/2024	Joao Baptista Cabral Rennó	Tamboré	Coppi Imóveis
15		10/06/2024	Av. Adélia José Jorge	Alphaville	B2B imóveis
16		10/06/2024	Av. Adélia José Jorge	Alphaville	Aero Imóveis
17		10/06/2024	R. Ibrahim Salim Haddad	Cyrela Bauru	MFX imobiliária
18		10/06/2024	R. Ibrahim Salim Haddad	Cyrela Bauru	Concreto Imóveis
19		10/06/2024	R. Ibrahim Salim Haddad	Cyrela Bauru	Coppi Imóveis
20		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Spazio Verde	AX imobiliária
21		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Villaggio 3	Grizzoni
22		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Villagio 3	AX imobiliária
23		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Spazio Verde	MFX imobiliária

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
---	----------------------------	--------------------------

24		10/06/2024	Av. Adélia José Jorge	Alphaville	Roberval Leal
25		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Villaggio 3	AX imobiliária
26		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Cidade Jardim	Concreto Imóveis
27		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Cidade Jardim	imobiliária Central
28		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Cidade Jardim	MFX imobiliária
29		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Cidade Jardim	AX imobiliária
30		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Cidade Jardim	AX imobiliária
31		10/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Cidade Jardim	AX imobiliária
32		10/06/2024	Joao Baptista Cabral Rennó	Tamboré	MFX imobiliária
33		10/06/2024	Joao Baptista Cabral Rennó	Tamboré	Addad Volpe
34		10/06/2024	Joao Baptista Cabral Rennó	Tamboré	Wagner Carvalho
35		10/06/2024	Joao Baptista Cabral Rennó	Tamboré	Lucro Soluções imobiliárias
36		10/06/2024	Joao Baptista Cabral Rennó	Tamboré	Moreira Junior
37		10/06/2024	Joao Baptista Cabral Rennó	Tamboré	Moreira Junior
38		10/06/2024	Av. Irineu Bastos	Lago Sul	AX imobiliária
39		10/06/2024	Av. Irineu Bastos	Lago Sul	AX imobiliária
40		10/06/2024	Av. Irineu Bastos	Lago Sul	AX imobiliária
41		12/06/2024	Av. Irineu Bastos	Lago Sul	AX imobiliária
42		12/06/2024	Av. Irineu Bastos	Lago Sul	AX imobiliária
43		12/06/2024	Av. Irineu Bastos	Lago Sul	AX imobiliária
44		12/06/2024	Av. Irineu Bastos	Lago Sul	Moraes Imobiliária
45		12/06/2024	Av. Irineu Bastos	Lago Sul	Moraes Imobiliária
46		12/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Villaggio 2	Sylvio Garcia Junior
47		12/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Villaggio 2	AX imobiliária
48		12/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Villaggio 2	Ksoluções
49		12/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Villaggio 2	Mercurio Imóveis
50		12/06/2024	Avenida Affonso José Aiello	Villaggio 2	Moraes Imobiliária
51		12/06/2024	Avenida José Vicente Aiello	Tivoli 1	Concreto Imóveis
52		12/06/2024	Avenida Getúlio Vargas	Samambaia	Concreto Imóveis

SisDEA Home – Versão 1.60

Henrique Svizzero Boni – CREA-SP 5069789633

E-mail- enghenriqueboniperito@gmail.com Tel. – (14) 3281-4499 - (14) 996772878

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

53		12/06/2024	Avenida José Vicente Aiello	Tivolli 2	Ksoluções
54		12/06/2024	Avenida José Vicente Aiello	Tivolli 2	AX imobiliária
55		12/06/2024	Avenida José Vicente Aiello	Villa Lobos	Concreto Imóveis
56		12/06/2024	Avenida José Vicente Aiello	Villa Lobos	B2B imóveis
57		12/06/2024	Avenida José Vicente Aiello	Villa Lobos	Denis
58		12/06/2024	Avenida José Vicente Aiello	Villa Lobos	Porto imobiliária
59		12/06/2024	Comendador José da Silva Martha	Spazio verde Comendador	Furquim Corretor
60		12/06/2024	Comendador José da Silva Martha	Spazio verde Comendador	H2 imobiliária
61		12/06/2024	Comendador José da Silva Martha	Spazio verde Comendador	Isabelle M. O. Santos
62		12/06/2024	Comendador José da Silva Martha	Spazio verde Comendador	Sylvio Garcia Junior
63		12/06/2024	Comendador José da Silva Martha	Spazio verde Comendador	Addad Volpe
64		12/06/2024	Avenida Claudeonor Zopone	Villa Dumont	Moreira Junior
65		12/06/2024	Avenida Claudeonor Zopone	Villa Dumont	B2B imóveis
66		12/06/2024	Avenida Claudeonor Zopone	Villa Dumont	Moreira Junior
67		15/06/2024	Avenida Claudeonor Zopone	Villa Dumont	B2B imóveis
68		15/06/2024	Avenida Claudeonor Zopone	Villa Dumont	Moraes Imobiliária
69		15/06/2024	Rua Carmem Silva Rodrigues Baptistella	Quinta da bela olinda	Roberval Leal
70	*	15/06/2024	Rua Albino Ribeiro	Jardim Marília	Roberval Leal
71		15/06/2024	Rua Zoraide Ribeiro Buso	Jardim Chapadão	B2B imóveis
72	*	15/06/2024	Rua Aristeo Morales	Pq Giansante	Roberval Leal
73		15/06/2024	Avenida Engenheiro Paulo Frontin, 25-60	Pq Roosevelt	Roberval Leal
74	*	15/06/2024	Edson Pereira Leite	Pq jaraguá	Roberval Leal
75		15/06/2024	Rua Francissca Martha Izidoro	Pq jaraguá	Roberval Leal
76		15/06/2024	Avenida Rosa Malandrino	Jd. Mendonça	Imobiliária Lopes Svissero
77		15/06/2024	Carlos Eduardo Gomes	Jardim Ivone	Imobiliária Lopes Svissero
78		15/06/2024	Major Pedro Júlio de	Jardim Solange	Ksoluções

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

			Oliveira		
79		15/06/2024	Floriano Peixoto	Centro	Ksoluções
80		15/06/2024	Alameda das primaveras	Parque Vista Alegre	Lopes Svissero
81		15/06/2024	Rua Floresta	Parque Vista Alegre	J broker Imóveis
82		15/06/2024	Alameda das azaleias	Parque Vista Alegre	J broker Imóveis
83		15/06/2024	Alameda das Hortencias	Parque Vista Alegre	J broker Imóveis
84		15/06/2024	Vila Souto	Vila Souto Paraíso	Mercurio Imóveis
85		15/06/2024	Alameda das Hortencias	Parque Vista Alegre	Conect Soluções
86		15/06/2024	Alameda das Primaveras	Parque Vista Alegre	J broker Imóveis
87		15/06/2024	Parque Viaduto	Parque viaduto	B2B imóveis
88		15/06/2024	Vila Industrial	Vila Industrial	Porto Imobiliária
89		15/06/2024	Rua Baltazar Batista	Vila São Paulo	Lopes Svissero
90		15/06/2024	Alrinópolis	Vila Altinópolis	Seven Imobiliária
91		15/06/2024	Rua Eduardo Ruiz	Parque Roosevelt	Karem Nascimento imóveis
92		15/06/2024	Vila Industrial	Vila Industrial	Mercurio Imóveis
93		15/06/2024	Rua Ory Brisola	Vila Industrial	J broker Imóveis
94		15/06/2024	Vila industrial	Vila Industrial	Mansano Negocios Imobiliários
95		15/06/2024	Rua Zephilo Grizoni	Jardim Petrópolis	Daniel Sá Imóveis

ID	Desabilitado	Telefone	Referencia
1		14-99198-5050	
2		14-3514-0999	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Condominio-Cyrela/91578
3		14-3104-1234	https://www.addadvolpe.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Residencial-Cyrela/3271
4		(14) 98810-8771	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-spazio-verde-bairros-bauru-482m2-venda-RS999000-id-2579713423/
5		(14) 99777-4141	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-spazio-verde-bairros-bauru-480m2-venda-RS980000-id-2440159243/
6		(14) 3879-3600	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-spazio-verde-bairros-bauru-448m2-venda-RS1200000-id-2481688207/
7		(14) 99703-1826	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-samambaia-parque-residencial-bairros-bauru-388m2-venda-RS420000-id-2629290094/
8		(14) 99772-7047	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-bairros-bauru-461m2-venda-RS599280-id-2629076541/
9		(14) 3321-7000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-bairros-bauru-452m2-venda-RS678000-id-2624078276/
10		(14) 99144-6909	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-bairros-bauru-467m2-venda-RS690000-id-2522530765/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-

SisDEA Home – Versão 1.60

Henrique Svizzero Boni – CREA-SP 5069789633

E-mail- enghenriqueboniperito@gmail.com Tel. – (14) 3281-4499 - (14) 996772878

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

			container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
11		14-3204-5525	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Alphaville/5253
12		14-3204-5525	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/bauru/Terreno/Condominio/Alphaville/5243
13		14 98808-6350	https://www.baurunaplanta.com.br/comprar/sp/bauru/residencial-cyrela-estoril-bauru/terreno/70194488
14		(14) 99777-4141	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-bairros-bauru-925m2-venda-RS1200000-id-2539932300/
15		(14) 98810-8771	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-bairros-bauru-451m2-venda-RS638000-id-2628952568/
16		(14) 3879-3600	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-bairros-bauru-530m2-venda-RS795000-id-2549491433/
17		14-3204-5525	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Cyrela-Estoril/4207
18		14-3514-0999	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Condominio-Cyrela/95509
19		(14) 99777-4141	https://coppiimoveis.com.br/imoveis/oportunidade-imperdível-lote-no-condominio-cyrela-em-bauru/
20		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imoveis/a-venda/casa+terreno/spazio-verde-affonso-jose-aiello
21		3227-0052	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villaggio-iii-bairros-bauru-360m2-venda-RS480000-id-2579780400/
22		(14) 99144-6909	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villaggio-iii-bairros-bauru-425m2-venda-RS800000-id-2623889515/
23		14-3204-5525	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Vila-Aviacao/4392
24		14-99878-2212	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alphaville-bairros-bauru-591m2-venda-RS830000-id-2637535177/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
25		(14) 99144-6909	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villaggio-iii-bairros-bauru-625m2-venda-RS870000-id-2623886873/
26		14-3514-0999	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Vila-Aviacao/94858
27		14-21060060	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-cidade-jardim-bairros-bauru-360m2-venda-RS450000-id-2540095106/
28		14-3204-5525	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Vila-Aviacao/1200
29		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-696-m-cidade-jardim-bauru/TE0683-AXAA?from=sale
30		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-720-m-cidade-jardim-bauru/TE0674-AXAA?from=sale
31		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-417-m-cidade-jardim-bauru/TE0717-AXAA?from=sale
32		14-3204-5525	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Tambore/491
33		14-3104-1234	https://www.addadvolpe.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

			Residencial-Tambore/3347
34		14-98114-4216	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-tambore-bairros-bauru-433m2-venda-RS370000-id-2604546077/
35		(14) 99140-9636	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-tambore-bairros-bauru-364m2-venda-RS365000-id-2637408309/
36		(14) 99752-5892	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-samambaia-parque-residencial-bairros-bauru-364m2-venda-RS355000-id-2583575728/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
37		(14) 99752-5892	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-samambaia-parque-residencial-bairros-bauru-371m2-venda-RS350000-id-2542865776/
38		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-450-m-residencial-lago-sul-bauru/TE0736-AXAA?from=sale
39		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-501-m-residencial-lago-sul-bauru/TE0505-AXAA?from=sale
40		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-450-m-residencial-lago-sul-bauru/TE0743-AXAA?from=sale
41		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-450-m-residencial-lago-sul-bauru/TE0679-AXAA?from=sale
42		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imoveis/a-venda/terreno+casa/bauru/residencial-lago-sul
43		(14) 99144-6909	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-900-m-residencial-lago-sul-bauru/TE0595-AXAA?from=sale
44		(14) 3321-7000	https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-450-m-residencial-lago-sul-bauru/TE0594-MPI?from=sale
45		(14) 3321-7000	https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-606-m-residencial-lago-sul-bauru/TE0599-MPI?from=sale
46		(14) 99773-5895	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villaggio-ii-bairros-bauru-360m2-venda-RS700338-id-2564913300/
47		(14) 99144-6909	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villaggio-ii-bairros-bauru-660m2-venda-RS1000000-id-2623889125/
48		(14) 3204-2007	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villaggio-ii-bairros-bauru-360m2-venda-RS620000-id-2568165876/
49		(14) 3570-1200	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villaggio-ii-bairros-bauru-378m2-venda-RS700000-id-2527884678/
50		(14) 3321-7000	https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-660-m-residencial-villaggio-ii-bauru/TE0517-MPI?from=sale
51		14-3514-0999	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Vila-Serrao/86518
52		14-3514-0999	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Samambaia-Parque-Residencial/96888
53		(14) 3204-2007	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-tivoli-ii-bairros-bauru-360m2-venda-RS300000-id-2625391878/
54		(14) 99144-6909	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-tivoli-ii-bairros-bauru-550m2-venda-RS495000-id-2623889130/
55		14-3514-0999	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Residencial-Villa-Lobos/91232
56		(14) 98810-8771	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-lobos-

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

			bairros-bauru-525m2-venda-RS369900-id-2608918012/
57		(14) 99126-5547	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-lobos-bairros-bauru-525m2-venda-RS360000-id-2574287938/
58		(14) 98106-0112	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-lobos-bairros-bauru-743m2-venda-RS480000-id-2492685596/
59		(14) 97400-2525	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-spazio-verde-comendador-bairros-bauru-360m2-venda-RS410000-id-2626192365/
60		(14) 3104-5677	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-spazio-verde-comendador-bairros-bauru-360m2-venda-RS360000-id-2511870982/
61		(14) 99164-2584	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-estoril-iii-bairros-bauru-360m2-venda-RS370000-id-2604049503/
62		(14) 99773-5895	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-spazio-verde-comendador-bairros-bauru-360m2-venda-RS395338-id-2571225586/
63		14-3104-1234	https://www.addadvolpe.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Residencial-Spazio-Verde-Comendador/3496
64		(14) 99752-5892	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-dumont-bairros-bauru-678m2-venda-RS630000-id-2631071503/
65		(14) 98810-8771	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-dumont-bairros-bauru-678m2-venda-RS630000-id-2631071503
66		(14) 99752-5892	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-dumont-bairros-bauru-527m2-venda-RS690000-id-2626223515/
67		(14) 98810-8771	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-dumont-bairros-bauru-510m2-venda-RS584900-id-2618477006/
68		(14) 3321-7000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-dumont-bairros-bauru-923m2-venda-RS835000-id-2530592760/
69		(14) 99878-2212	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quinta-bela-olinda-bairros-bauru-260m2-venda-RS75000-id-2640051070/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
70	*	(14) 99878-2212	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-marilia-bairros-bauru-200m2-venda-RS112000-id-2643147466/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
71		(14) 98810-8771	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/terreno-a-venda-no-jardim-chapadao-bauru-sp/2981305569?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=c022c.p.geral.trovit-mitula_sale
72	*	(14) 99878-2212	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bauru-parque-giansante-157m2-RS89000/id-14735548/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
73		(14) 99878-2212	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bauru-parque-roosevelt-264m2-RS150000/id-10108092/
74	*	(14) 99878-2212	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bauru-parque-jaragua-125m2-RS75000/id-10108782/
75		(14) 99878-2212	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bauru-parque-jaragua-125m2-RS81000/id-10108346/

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

76		(14) 3208-7961	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bauru-jardim-mendonca-150m2-RS80000/id-14220230/
77		(14) 3208-7961	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bauru-jardim-ivone-250m2-RS150000/id-14219704/
78		(14) 3204-2007	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bauru-jardim-solange-180m2-RS145000/id-12287348/
79		(14) 3204-2007	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-bauru-centro-220m2-RS160000/id-12268426/
80		(14) 3208-7961	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-vista-alegre-bairros-bauru-299m2-venda-RS117000-id-2694756375/
81		(14) 99759-5455	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-vista-alegre-bairros-bauru-429m2-venda-RS220000-id-2651802127/
82		(14) 99759-5455	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-vista-alegre-bairros-bauru-125m2-venda-RS120000-id-2658983233/
83		(14) 99759-5455	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-vista-alegre-bairros-bauru-253m2-venda-RS150000-id-2646572516/
84		(14) 3570-1200	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-alto-paraiso-bairros-bauru-175m2-venda-RS85000-id-2562270395/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
85		(14) 3281-5138	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-vista-alegre-bairros-bauru-800m2-venda-RS450000-id-2644225218/
86		(14) 99759-5455	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-vista-alegre-bairros-bauru-840m2-venda-RS450000-id-2631551804/
87		(14) 98810-8771	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-viaduto-bairros-bauru-340m2-venda-RS160000-id-2694513522/
88		(14) 3224-1400	https://www.vivareal.com.br/imovel/lot'-terreno-vila-industrial-bairros-bauru-360m2-venda-RS170000-id-2633281736/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
89		(14) 3208-7961	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-paulo-bairros-bauru-300m2-venda-RS150000-id-2698068630/
90		(14) 3202-7777	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-altinopolis-bairros-bauru-484m2-venda-RS350000-id-2658784393/
91		(14) 99115-4225	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-roosevelt-bairros-bauru-276m2-venda-RS160000-id-2644011553/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
92		(14) 3570-1200	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-bairros-bauru-372m2-venda-RS170000-id-2647128754/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto
93		(14) 99759-5455	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-bairros-bauru-462m2-venda-RS210000-id-2658459084/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
94		(14) 3161-0869	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-industrial-bairros-bauru-546m2-venda-RS220000-id-2687711739/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

			container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto
95		14- 98152-7405	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-petropolis-bairros-bauru-380m2-venda-RS150000-id-2606122476/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_cooccurrence_to_vivareal_pagina-produto

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Evento	Condominio	Esquina	Topografia	Indice Fiscal	Area Total	Valor total
1		1,00	1,00	0	3	600,00	420,00	390.000,00
2		1,00	1,00	1	3	600,00	443,60	430.000,00
3		1,00	1,00	0	3	600,00	643,97	628.000,00
4		1,00	1,00	0	4	1.600,00	482,00	999.000,00
5		1,00	1,00	0	2	1.600,00	480,00	980.000,00
6		1,00	1,00	0	4	1.600,00	448,00	1.200.000,00
7		1,00	1,00	0	3	700,00	388,00	420.000,00
8		1,00	1,00	0	3	1.000,00	450,00	635.000,00
9		1,00	1,00	0	4	1.000,00	451,00	678.000,00
10		1,00	1,00	0	3	1.000,00	467,00	690.000,00
11		1,00	1,00	0	2	1.000,00	501,48	627.000,00
12		1,00	1,00	0	2	1.000,00	1.330,79	1.265.000,00
13		1,00	1,00	0	2	600,00	472,26	380.000,00
14		1,00	1,00	0	3	700,00	925,00	1.200.000,00
15		1,00	1,00	0	4	1.000,00	451,00	638.000,00
16		1,00	1,00	0	3	1.000,00	530,00	795.000,00
17		1,00	1,00	0	3	600,00	420,00	400.000,00
18		1,00	1,00	0	4	600,00	420,00	420.000,00
19		1,00	1,00	0	3	600,00	420,00	405.000,00
20		1,00	1,00	0	4	1.600,00	483,00	1.000.000,00
21		1,00	1,00	0	2	1.000,00	360,00	480.000,00
22		1,00	1,00	1	4	1.000,00	425,00	800.000,00
23		1,00	1,00	0	3	1.600,00	482,50	1.100.000,00
24		1,00	1,00	0	4	1.000,00	591,00	830.000,00
25		1,00	1,00	1	3	1.000,00	625,00	870.000,00
26		1,00	1,00	0	4	850,00	360,00	400.000,00
27		1,00	1,00	0	4	850,00	360,00	450.000,00
28		1,00	1,00	0	3	850,00	677,00	620.000,00
29		1,00	1,00	0	3	850,00	696,00	695.000,00
30		1,00	1,00	0	4	850,00	720,00	1.000.000,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

31		1,00	1,00	0	4	850,00	417,00	440.000,00
32		1,00	1,00	0	3	700,00	390,00	410.000,00
33		1,00	1,00	0	2	700,00	410,00	350.000,00
34		1,00	1,00	1	2	700,00	433,00	370.000,00
35		1,00	1,00	0	3	700,00	364,00	365.000,00
36		1,00	1,00	0	2	700,00	364,00	355.000,00
37		1,00	1,00	0	3	700,00	371,00	350.000,00
38		1,00	1,00	1	3	1.100,00	450,00	810.000,00
39		1,00	1,00	0	3	1.000,00	501,00	850.000,00
40		1,00	1,00	0	4	1.100,00	450,00	875.000,00
41		1,00	1,00	1	4	1.100,00	450,00	950.000,00
42		1,00	1,00	0	3	1.000,00	605,81	1.000.000,00
43		1,00	1,00	0	3	1.000,00	900,00	1.400.000,00
44		1,00	1,00	0	4	1.100,00	450,00	850.000,00
45		1,00	1,00	0	4	1.100,00	606,00	1.060.000,00
46		1,00	1,00	0	4	1.000,00	360,00	700.000,00
47		1,00	1,00	0	2	1.000,00	660,00	1.000.000,00
48		1,00	1,00	0	3	1.000,00	360,00	620.000,00
49		1,00	1,00	0	4	1.000,00	378,00	700.000,00
50		1,00	1,00	1	4	1.000,00	660,00	1.100.000,00
51		1,00	1,00	0	2	800,00	450,00	380.000,00
52		1,00	1,00	0	2	700,00	492,00	610.000,00
53		1,00	1,00	0	2	500,00	360,00	300.000,00
54		1,00	1,00	0	3	500,00	550,00	495.000,00
55		1,00	1,00	0	3	600,00	525,00	420.000,00
56		1,00	1,00	0	3	600,00	525,00	370.000,00
57		1,00	1,00	0	3	600,00	525,00	360.000,00
58		1,00	1,00	0	2	600,00	743,00	480.000,00
59		1,00	1,00	0	3	800,00	360,00	410.000,00
60		1,00	1,00	0	2	800,00	360,00	370.000,00
61		1,00	1,00	0	3	800,00	360,00	370.000,00
62		1,00	1,00	0	3	800,00	360,00	395.000,00
63		1,00	1,00	1	2	800,00	372,62	320.000,00
64		1,00	1,00	0	3	728,56	678,00	678.000,00
65		1,00	1,00	0	2	728,56	678,00	630.000,00
66		1,00	1,00	0	4	728,56	527,00	690.000,00
67		1,00	1,00	1	3	728,56	510,00	585.000,00
68		1,00	1,00	1	3	728,56	923,00	835.000,00
69		1,00	0,00	0	4	180,00	260,00	75.000,00
70	*	1,00	0,00	0	3	175,00	200,00	112.000,00
71		1,00	0,00	0	3	280,00	340,00	195.000,00
72	*	1,00	0,00	0	3	95,00	157,00	89.000,00

SisDEA Home – Versão 1.60

Henrique Svizzero Boni – CREA-SP 5069789633

E-mail- enghenriqueboniperito@gmail.com Tel. – (14) 3281-4499 - (14) 996772878

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
---	----------------------------	--------------------------

73		1,00	0,00	1	4	330,00	264,00	150.000,00
74	*	1,00	0,00	0	3	160,00	125,00	75.000,00
75		1,00	0,00	0	4	160,00	125,00	81.000,00
76		1,00	0,00	0	3	240,00	150,00	80.000,00
77		1,00	0,00	0	4	230,00	250,00	150.000,00
78		1,00	0,00	0	3	390,00	180,00	145.000,00
79		1,00	0,00	0	4	400,00	220,00	160.000,00
80		1,00	0,00	0	1	450,00	299,00	117.000,00
81		1,00	0,00	0	2	500,00	428,00	220.000,00
82		1,00	0,00	0	4	450,00	125,00	120.000,00
83		1,00	0,00	1	4	450,00	253,00	150.000,00
84		1,00	0,00	0	3	350,00	175,00	85.000,00
85		1,00	0,00	0	3	450,00	800,00	450.000,00
86		1,00	0,00	0	2	450,00	840,00	450.000,00
87		1,00	0,00	0	4	380,00	340,00	160.000,00
88		1,00	0,00	0	4	380,00	360,00	170.000,00
89		1,00	0,00	0	3	340,00	300,00	150.000,00
90		1,00	0,00	0	4	480,00	484,00	350.000,00
91		1,00	0,00	0	4	200,00	276,00	160.000,00
92		1,00	0,00	0	4	430,00	372,00	170.000,00
93		1,00	0,00	0	4	430,00	462,00	210.000,00
94		1,00	0,00	0	3	360,00	546,00	220.000,00
95		1,00	0,00	0	4	360,00	380,00	150.000,00

ID	Desabil itado	Valor Unitario
1		882,14
2		920,87
3		926,44
4		1.968,98
5		1.939,58
6		2.544,64
7		1.028,35
8		1.340,56
9		1.428,16
10		1.403,64
11		1.187,78
12		903,04
13		764,41
14		1.232,43
15		1.343,90
16		1.425,00
17		904,76
18		950,00
19		916,07

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

20		1.966,87
21		1.266,67
22		1.788,24
23		2.165,80
24		1.334,18
25		1.322,40
26		1.055,56
27		1.187,50
28		870,01
29		948,64
30		1.319,44
31		1.002,40
32		998,72
33		810,98
34		811,78
35		952,61
36		926,51
37		896,23
38		1.710,00
39		1.611,78
40		1.847,22
41		2.005,56
42		1.568,15
43		1.477,78
44		1.794,44
45		1.661,72
46		1.847,22
47		1.439,39
48		1.636,11
49		1.759,26
50		1.583,33
51		802,22
52		1.177,85
53		791,67
54		855,00
55		760,00
56		669,52
57		651,43
58		613,73
59		1.081,94
60		976,39
61		976,39
62		1.042,36
63		815,84
64		950,00
65		882,74
66		1.243,83

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
---	----------------------------	--------------------------

67		1.089,71
68		859,43
69		274,04
70	*	532,00
71		544,85
72	*	538,54
73		539,77
74	*	570,00
75		615,60
76		506,67
77		570,00
78		765,28
79		690,91
80		371,74
81		488,32
82		912,00
83		563,24
84		461,43
85		534,38
86		508,93
87		447,06
88		448,61
89		475,00
90		686,98
91		550,72
92		434,14
93		431,82
94		382,78
95		375,00

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP
--	---------------------	-------------------

4) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	655,20	5,41%	
Valor Médio	692,65	-	III
Valor Máximo	731,13	5,56%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Data	18/06/2024	-
Endereço	Rua Machado de Assis nº 3-15	-
Complemento	Matricula 78.513	-
Informante		-
Telefone		-
Referencia		-
Condominio	0,00	Não
Topografia	4,00	Não
Indice Fiscal	450,00	Não
Area Total	242,00	Não

Laudo Pericial - 0013604-73.2004.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 31/31
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

Relatório Fotográfico



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22