

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

Processo Digital nº: **1024764-87.2018.8.26.0071**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exequente: **Residencial Parque Bogotá**

Executado: **Luiza de Fatima Benedito Gonçalves**

**Antonio Zeca Filho**, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, conforme r. despacho de fls. 139, tendo procedido as vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no presente

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**



## ÍNDICE

ITEM	DESCRIÇÃO	PÁGINA
1.	DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
2.1.	MÉTODO EVOLUTIVO	4
2.2.	APLICADO AO TERRENO	4
2.3.	APLICADO À CONSTRUÇÃO	8
2.4.	APLICADO AO IMÓVEL	9
3.	INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	12
3.1.	VISTORIA	12
3.2.	LOCALIZAÇÃO	12
3.3.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	13
3.4.	INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL	14
3.5.	DESCRIÇÃO DO TERRENO	14
3.6.	DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	15
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
4.1.	PESQUISA DE MERCADO	16
4.2.	HOMOGENEIZAÇÃO	18
4.3.	VALOR DO IMÓVEL	18
5.	ENCERRAMENTO	18



## 1. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINRES

- 1.1. O objetivo da presente perícia consiste na avaliação do imóvel penhorado, Apartamento nº 307. do 2º andar, do Bloco 02 do empreendimento Parque Bogotá, com direito a uma vaga de garagem nº 24, localizado à **Rua Jorge Schneyder Filho, nº 1-05**– Bauru, melhor descrito na Matrícula nº 117.778 do Segundo Cartório de Registro e Anexos de Bauru, juntada às fls. 129/130
- 1.2. Tendo em vista o objeto da demanda, bem como a especificidade da matéria, tornou-se necessária esta perícia técnica, tendo sido o signatário honrado por nomeação da MM Juíza (fls.139).
- 1.3. O trabalho será embasado nas seguintes normas, parâmetros e procedimentos:
- a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
  - b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2011. 34p.
  - c) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 4 - Empreendimentos. Rio de Janeiro. 2004. 16p.
  - d) NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS (IBAPE/SP; 2011)
  - e) FIKER, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker – 1 ed. : São Paulo : Pini 2001. 131p.
  - f) MOREIRA, A. L. Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira – 3ª ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.
  - g) CANDELORO, Milton – Avaliação de Aluguéis – Editora Pini – São Paulo, 1991.
  - h) AURICCHIO, Luiz – Aluguel Imobiliário – Editora Pini – São Paulo.
  - i) PELLEGRINO, José C.– Engenharia de Avaliações – Editora Pini – S.P., 1976.
  - j) ABUNAHMAN, Sérgio Antonio – Engenharia Legal e de Avaliações - : Editora Pini – São Paulo: 4ª ed.
  - k) Projeto NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios



## 2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.

### 2.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

Onde:

**VI** = valor do imóvel, em reais.

**VT** = valor do terreno, em reais.

**VC** = valor da construção, em reais.

**FC** = fator de comercialização.

**Para aplicação do método evolutivo exige-se que:**

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

**Nota; Ver as Diretrizes Normativas no Anexo 05**

### 2.2. APLICADA AO TERRENO

Para a avaliação do valor do terreno o processo adequado e recomendado pelas normas é o COMPARATIVO.

Este processo consiste na comparação do imóvel avaliando com outros situados na mesma região, que possuam características semelhantes ou comparáveis com as suas, visando assegurar resultados que não destoam da



realidade. Trata-se de método largamente usado por profissionais da engenharia de avaliações, que tem sido recomendado pela própria jurisprudência dos tribunais.

O valor unitário do terreno, ou metro quadrado médio, provirá de pesquisas realizadas na região que agrega o imóvel avaliando, possibilitando encontrar elementos com características compatíveis ao estudo que se realiza.

## ESCLARECIMENTOS PARA A AVALIAÇÃO DE TERRENOS

De acordo com as recomendações de procedimentos acima descritas, seguem as fórmulas matemáticas para tais aplicações, considerando: (1) homogeneização de elementos amostrais semelhantes para a obtenção do Vu na situação paradigma e (2) a partir do Vu, a avaliação do bem avaliando.

**1 - Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

**1.2 -** Para aplicação destes conceitos, as fórmulas dos fatores de forma: - testada, profundidade e área - devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma. Para tanto, acrescentam-se os seguintes esclarecimentos na referida Norma:

### Item 10.3.1 Fatores testada e profundidade

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**Pmi e Pma**).

-Entre **Pmi e Pma** admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00



-Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^P$$

**Nota: Esta formula substitui a indicada no item 10.03.1 alínea da NORMA**

$$C_p = (P_e / P_{mi})^P$$

-Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  adota-se  $C_p = (2)^P$

-Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada já contempla o fator que afeta o valor unitário somente na parte do terreno que exceda este limite:

$$1/C_p = (P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^P\}$$

- Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$

b) Testada: função exponencial da proporção entre a projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r,$$

- Se a testada do imóvel for menor que  $F_r/2$  adota-se o coeficiente de testada correspondente à metade da frente de referência; se for maior que  $2F_r$ , adota-se o coeficiente de testada correspondente à frente  $2F_r$

- As Tabelas 1 e 2 da Norma do IBAPE/SP resumem, para cada zona de avaliação, os intervalos dos expoentes p e f, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina.

### 10.3.2 Fator área



Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$1/Ca = (125/A)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

Para diferenças de área até 30%

$$1/Ca = \left(\frac{Ap}{Aa}\right)^{\frac{1}{4}}$$

Para diferenças de áreas superiores a 30%

$$1/Ca = \left(\frac{Ap}{Aa}\right)^{\frac{1}{8}}$$

Sendo:

$C_a$  = coeficiente de área

$A_p$  – Área do elemento da pesquisa ( $m^2$ );

$A_a$  – Área do terreno avaliando ( $m^2$ ).

### 10.3.3 Fator frentes múltiplas

Igualmente, o fator de frentes múltiplas deve estar relacionado com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de levar os valores estimados à situação paradigma (terreno em meio de quadra), devendo-se, portanto, empregar os coeficientes indicados nas Tabelas 1 e 2 na forma inversa.

**Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:



**Vu**= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

**Vo** = Valor de Oferta (ou preço observado)

**VT** = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma) .

**At** = Área do terreno

**F1, F2, F3,..Fn**= Fatores calculados para Coeficiente de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.... do elemento comparativo em relação à situação paradigma, conforme disposto no item 1.

### 2.3. APLICADA À CONSTRUÇÃO

Adotou-se **O Método de Reprodução**, baseado na literatura de FIKER, J. - Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker. – 3. ed. : São Paulo : Pini, 2008.

Para o cálculo do valor de reprodução da construção (**VC**), será usada a tabela de **Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, (CUB)**, publicada mensalmente pelo Sinduscon/SP.- **Padrão R8-N. Doc. 01.**

O **Padrão R8N** deve ser corrigido levando-se em conta os seguintes parâmetros: Classe – Grupo – Padrão – Intervalo de Valores, conforme **Tabela 3 – IBAPE. Doc. 02.**

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria, (**VB**), será aplicado sobre o (**CUB – Padrão R8N**), o seguintes fator:

- **F<sub>oc</sub>** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

**O fator F<sub>oc</sub> é determinado pela seguinte expressão:**



$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Onde:

**R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1.Doc. 03**

**K** = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na **Tabela 2. Doc. 04**

O valor da construção (**VC**) será calculado pela seguinte expressão:

$$VC = CUB (R8N corrigido) \times A_E \times F_{oc} \text{ valor em reais.}$$

Onde:

**VC** = valor da construção, em reais.

**CUB**= Custo Unitário Básico.

**A<sub>E</sub>** = Área construída, em m<sup>2</sup>.

**F<sub>oc</sub>** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

## 2.4. APLICADA AO IMÓVEL.

Utilizando-se dos conceitos retro mencionados pode-se avaliar o imóvel, terreno e construção, como um todo, aplicando-se o Método comparativo de dados de mercados pelos procedimentos de Tratamentos de Fatores ou por Inferência Estatísticas.

Para o tratamento de fatores o IBAPE recomenda o seguinte:

### 9.2.2 Tratamento de Dados

#### 9.2.2.1 Preliminares

A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis - chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.

A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada.



Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam “tratamento por fatores” e “inferência estatística”, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

**Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações.**

## 10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

### 10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.



## 10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar. No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à **localização** devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

### 10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20}$$

, onde A = área do comparativo

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada

## 10.4 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias. Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

### a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

### b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.



É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

### 3. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL.

#### 3.1. VISTORIA.

A visita neste imóvel foi realizada no dia 03 de setembro de 2020 às 11:00 horas. O apartamento estava fechado.

Foi realizado o reconhecimento da construção e registrado com fotos obtidas no local conforme exposição a seguir.

#### 3.2. LOCALIZAÇÃO.



Figura 01. Imagem Google. Localização Rua Jorge Schneyder Filho, 1-05 – Baurópolis/Residencial Parque Bogotá

### 3.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



Imagem 02. Portaria



Imagem 03. Estacionamento



Imagem 034 Elevador



Imagem 05Cozinha



Imagem 06. Sala de estar



Imagem 07. Banheiro



### 3.4. INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL.

O Quadro 01 a seguir sintetiza os serviços públicos existentes no local do imóvel avaliando, as utilidades públicas existentes na região e a zona de uso predominante.

**Quadro 01 – Informações Gerais do Local**

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO
X		Energia domiciliar		X	Comércio
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização		X	Ass. Médico Hosp.
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede de telefone		X	Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais	X		<b>ZONA</b>
X		Condução coletiva			Residencial
X		Coleta de lixo			Comercial
					Industrial
					Mista
					Urbana
					Suburbana
					Rural

### 3.5. DESCRIÇÃO DO TERRENO.

**Quadro 02 – Descrição do Terreno**

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra
			Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente				Profundidade: 20,00m a 40,00m	
Lado direito				Frente: 11,00m	
560,92		Fração Ideal=10,1953317%		Preço unitário pesquisado	
Fundos				R\$	
<b>OBSERVAÇÕES:</b>					
Matricula nº 117.778 do 21º ORI - Bauru.					
Cadastro Físico Imobiliário: 03/0513/001					



### 3.6. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.

**Quadro 03 – Descrição da Construção**

PRÉDIO RESIDENCIAL	SITUAÇÃO		GARAGEM		ÁREAS (m²)		OUTROS DADOS	
		Isolada			Principal	46,63	Nº Pav. 8	
	Semi-isolada	x	Coberta	Comum	33,25			
X	Não isolada		Descoberta	Garagem	11,50	Idade Aparente 20		
	Geminada			Depósito				
	Semi-geminada		Não tem	Total	91,38	Estado normal		
	Vila							
	Condomínio	Quatro apartamentos por andar, partamento: 32dormitórios com banheiro, sala, cozinha, lárea de serviço,						
	Conj. habitacional							
X	Com recuo de frente							
	Sem recuo de frente							
	Com recuo de fundos							
	Sem recuo de fundos							

**Quadro 04 – Descrição do Padrão da Construção**

TIPO: RESIDENCIAL	ESPECIFICAÇÕES Ref. Padrão da área principal	PADRÃO CONSTRUÇÃO – TABELA IBAPE							
		Luxo	Fino	Sup.	Med..	Simp.	Econ.	Prol.	Rúst.
	ESTRUTURA						X		
	PISOS						X		
	PAREDES						X		
	TETOS						X		
	ESQUADRIAS						X		
	METAIS						X		
	LOUÇAS						X		
	EQUIPAMENTOS				X		X		

### 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, procedimento por Tratamento de Fatores.

Este procedimento consiste na comparação do imóvel avaliando com outros situados na mesma região, que possuam características semelhantes ou comparáveis com as suas, visando assegurar resultados que não destoam da realidade. Trata-se de método largamente usado por profissionais da engenharia de avaliações, que tem sido recomendado pela própria jurisprudência dos tribunais.



No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

Observando a recomendação da Norma retro apresentada, fica muito claro que os fatores para corrigir a discrepâncias existentes entre as amostras e o imóvel avaliando, após a aplicação **do Fator Oferta (Fo)** são:

- 10.2 Fator localização : .....(FL)
- 10.3.2 Fator área:.....(Fa)
- a) Idade das benfeitorias:.....(Fi)
- b) Padrão construtivo das benfeitorias.....(Fc)

#### 4.1. PESQUISA DE MERCADO

##### PESQUISA 01

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 46 m<sup>2</sup> por R\$ 130.000

Cod. AP 02568– Tel. (14) 3879-3600

##### Aero Imóveis - CRECI 21810-J-SP

Apartamento Residencial à venda, Parque Bauru, Bauru - AP0256. **Trata-se de Prédio novo muito bem localizado. Apto. construído pela MRV, possuindo área de lazer completa.** -

##### PESQUISA 02

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m<sup>2</sup> por R\$ 107.000

Cod. **8555535293022**– Tel. (11) 2366-3808



CESAR FILHO IMOVEIS EIRELI – ME

Apartamento Residencial à venda, Parque Bauru, Bauru - AP0256. **Trata-se de Prédio novo muito bem localizado. Apto. construído pela MRV, possuindo área de lazer completa. -Proprietária Caixa Econômica**

PESQUISA 03

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m<sup>2</sup> por R\$ 140.000

Cod. **2487**– Tel. (14) 3224-1321

LIFE EXCLUSIVE IMOBILIARIA LTDA – EPP

Apartamento Residencial à venda, Parque Bauru, Bauru - . **Trata-se de Prédio novo muito bem localizado. Apto. construído pela MRV, possuindo área de lazer completa.**

PESQUISA 04

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m<sup>2</sup> por R\$ 125.000

Cod. **3508**– Tel. (14) 3224-1321

LIFE EXCLUSIVE IMOBILIARIA LTDA – EPP

Apartamento Residencial à venda, Parque Bauru, Bauru - Trata-se de Prédio novo muito bem localizado. Apto. construído pela MRV, possuindo área de lazer completa

PESQUISA 05

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m<sup>2</sup> por R\$ 145.000

Cod. **AP 1733**– Tel. (14) 3570-1200

**Imóveis Mercúrio - CRECI 24221-J-SP**

Apartamento Residencial à venda, Parque Bauru, Bauru - Trata-se de Prédio novo muito bem localizado. Apto. construído pela MRV, possuindo área de lazer completa, com armário

.PESQUISA 06

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m<sup>2</sup> por R\$ 110.000

Cod. **AP 4411**– Tel. (14) 3208-2002

**Centro SP Imobiliária - CRECI 20893-J-SP**

Apartamento Residencial à venda, Parque Bauru, Bauru - Trata-se de Prédio novo muito bem localizado. Apto. construído pela MRV, possuindo área de lazer completa, com armário



## 4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

**Quadro 05 – Homogeneização**

Amos.	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Vu. (R\$/m <sup>2</sup> )	Fo	Fi	Fa	Fp	Fi	Vh (R\$)
01	46,63	130.000,00	2.787,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	117.000,00
02	46,63	107.000,00	2.294,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	107.000,00
03	46,63	140.000,00	3.002,36	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	119.700,00
04	46,63	125.000,00	2.680,68	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	112.500,00
05	46,63	145.000,00	3.109,59	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	123.975,00
06	46,63	110.000,00	2.359,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	99.000,00
SOMA									679.175,00

**Quadro 06 – Cálculo da média**

<b>Limite Superior +30%</b>	147.154,58
<b>Média Aritmética (qm) R\$</b>	113.195,83
<b>Limite Inferior -30%</b>	79.237,080

Nota: Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança estabelecido, tem-se:

$$qm = R\$ 113.195,83,00$$

## 4.3. VALOR DO APARTAMENTO

**Valor do imóvel válido para setembro de 2020;  
R\$ 113.000,00,00 (cento e treze mil reais).**

## 5. ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 19 (dezoito) folhas, todas assinadas digitalmente.

Bauru 17 de setembro de 2020.

**Eng. Antonio Zeca Filho**  
Perito Judicial

