

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

Processo nº: 0016598-15.2020.8.26.0071

Exequente: Veríssimo Cortes Machado

Executado: Di Crivelli - Arquitetura e Construções Ltda e outros

Assunto - Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos

HENRIQUE SVIZZERO BONI, Engenheiro Civil, CREA N.º 5069789633, perito nomeado por V.Ex.^a nos Autos da Ação N.º 0016598-15.2020.8.26.0071, em que o Autor (a) Veríssimo Cortes Machado, move em relação a Di Crivelli - Arquitetura e Construções 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	4
3.1 Características do Imóvel Avaliando	4
3.2 Caracterização da Região.....	6
3.3 Renda Média – IBGE (2010)	8
4. Diagnóstico De Mercado	8
5. Metodologia	9
5.1 Método Comparativo de Dados de Mercado	9
5.2 Inferências Estatística	9
5.3 Pesquisa de Dados	10
5.3.1 Caracterização e variáveis utilizadas	10
6. Avaliação	11
6.1 Avaliação – Vaga de Garagem	11
6.1.1 Relatório De Inferência Estatística	11
6.1.2 Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão.....	13
6.1.3 Tabela De Fundamentação - NBR 14653-2	14
6.1.4 Resultados e Valor Considerado.....	16
7. Quadro Resumo	17
8. Conclusão	18
9. Encerramento	19
ANEXOS	20
Dados Amostrais	21
Relatório Fotográfico	22

1. Preliminares:

- 1.1. O objetivo deste trabalho é a elaboração de Laudo Técnico baseado no exame pericial para avaliação de imóveis tipo Garagem (Nº 14 a 45), situados no subsolo do Empreendimento Studium Residence na Rua Ruy Mendes de Rossis nº 1-125, 1-129, 1-133, 1-137,1-141,1-145,1-149,1-153,1-157, na cidade de Bauru/SP.
- 1.2. O presente Laudo atende respeitável despacho de fls. 2712 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 subsolo do Empreendimento Studium Residence situado na Rua Ruy Mendes de Rossis, na cidade de Bauru/SP, no dia 13 de Dezembro de 2022, as 8:00 horas, seguindo as diretrizes normativas da ABNT NBR 14.653 e normativas para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, a fim de registrar suas características físicas e aspectos relevantes à formação de seu valor. Na vistoria foram elaboradas fotos que ilustram esse trabalho, tendo sido possível constatar e caracterizar a tipologia, padrão e estado de conservação dos bens avaliandos, conforme consta os documentos fotográficos em anexo.

Estiveram presentes Angelo Joaquim Neto e Emerson Crivelli da parte executada. Nenhum representante da parte executante acompanhou a vistoria dos respectivos bens avaliandos.

3. Localização

O imóvel objeto de avaliação constitui um conjunto de vagas de garagem (Nº 14 a 45), situados no subsolo do Empreendimento Studium Residence na Rua Ruy Mendes de Rossis nº 1-125, 1-129, 1-133, 1-137,1-141,1-145,1-149,1-153,1-157, na cidade de Bauru/SP. Encontra-se em região valorizada, onde existem imóveis comerciais e residenciais, próximos ao Bauru Shopping Center e de fácil acesso as Avenidas Getúlio Vargas e Av. Nações Unidas. A Figura 1 apresenta um esquema com fotos aéreas e indicação da localização do Imóvel.



Figura 1 – Foto aérea do imóvel objeto de avaliação e o croqui de sua localização na cidade de Bauru/SP (Fonte: Google Earth 25/01/2023).

3.1 Características do Imóvel Avaliando

As respectivas vagas de garagem de Vaga de Garagem (TIPO I) estão localizadas no subsolo do Empreendimento Studium Residence, e apresentam as seguintes áreas: privativas de 8,22 m²; área comum de 14,11 m²; área total de 22,3358 m², correspondente a fração ideal de 0,10169% ou 1,741525 m² do terreno. O referido empreendimento foi edificado em terreno com área de 1.725,00 (um mil setecentos e vinte e cinco metros quadrados).

A **Tabela 1** apresentam resumidamente informações acerca das características, dimensões, dos imóveis avaliandos

Tabela 1 – Metragens das vagas de garagem do Empreendimento Studium Residence.

Área privativa individual (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Número de Vagas de Garagem
8,22 m²	14,11 m²	22,33 m²	32

As referidas vagas de Garagem (32 unidades) estão vinculadas as respectivas matrículas:

- Mat.108.654 – Nº 14; Mat. 108.655 – Nº 15; Mat. 108.656 – Nº 16; Mat. 108.657 – Nº 17; Mat. 108.658 – Nº 18; Mat. 108.659 – Nº 19; Mat. 108.660 – Nº 20; Mat. 108.661 – Nº 21; Mat. 108.662 – Nº 22; Mat. 108.663 – Nº 23; Mat. 108.664 – Nº 24; Mat. 108.665 – Nº 25; Mat. 108.666 – Nº 26; Mat. 108.667 – Nº 27; Mat. 108.668 – Nº 28; Mat. 108.669 – Nº 29; Mat. 108.670 – Nº 30; Mat. 108.671 – Nº 31; Mat. 108.672 – Nº 32; Mat. 108.673 – Nº 33; Mat. 108.674 – Nº 34; Mat. 108.675 – Nº 35; Mat. 108.676 – Nº 36; Mat. 108.677 – Nº 37; Mat. 108.678 – Nº 38; Mat. 108.679 – Nº 39; Mat. 108.680 – Nº 40; Mat. 108.681 – Nº 41; Mat. 108.682 – Nº 42; Mat. 108.683 – Nº 43; Mat. 108.684 – Nº 44; Mat. 108.685 – Nº 45.

A sequência de imagens ilustra, de forma resumida, as vistas gerais do subsolo do Empreendimento Studium Residence, representando a situação e condições físicas na data vistoriada.





Figura 2 – Vistas Gerais do subsolo do Empreendimento Studium Residence.

3.2 Caracterização da Região

Trata-se de uma região de alto destaque na cidade de Bauru/SP, predominantemente ocupada por imóveis de médio e alto padrão. A região é caracterizada pela ocupação tanto de imóveis residenciais quanto comerciais e é dotada de infraestrutura básica como: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede de energia elétrica e iluminação pública. A **Tabela 2** apresenta de forma resumida informações gerais da localização do imóvel, enquanto a **Tabela 3** apresenta uma síntese de informações da infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Tabela 2 – Informações gerais da região.

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

Tabela 3 – Infraestrutura disponível junto ao imóvel.

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

3.3 Renda Média – IBGE (2010)

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2010), a renda média na região do imóvel objeto é de R\$ 5.875,19. Os dados disponibilizados pelo IBGE, são referentes ao ano de 2010, data do último censo disponível para consulta. No entanto, essa informação é uma boa referência para caracterizar o imóvel quanto a sua microlocalização, além do valor estar coerente com bairros semelhantes e com o padrão da região.

Valor pontual da krigagem renda IBGE 2010 obtida conforme informações a seguir: Latitude: 22° 20' 36" Longitude: 49° 02' 59" Hemisfério: Sul Hemisfério: Ocidental - Oeste Fuso: 22K Longitude (m): 700849 Latitude (m): 7527870 Valor: RS 5.875,19
--

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

4. Diagnóstico De Mercado

O mercado imobiliário encontra-se em período de leve queda, impactado pela alternância de Governo ocorrida recentemente. Atualmente as taxas de juros encontram-se elevadas, porém há planos para a economia brasileira investir no ramo imobiliário e no financiamento de imóveis residenciais para pessoas físicas, resultando em boa perspectiva para o mercado em um futuro próximo. No atual cenário, a valorização imobiliária se encontra estável e a liquidez pode ser considerada normal. A **Tabela 4** apresenta informações gerais acerca do diagnóstico de mercado e da estimativa de venda do imóvel objeto.

Tabela 4 – Informações gerais sobre estimativa de venda.

Oferta		Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio-Alta	<input type="checkbox"/>	Médio-Alta	<input type="checkbox"/>	Normal-Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal-Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal-Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal-Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

Obs.: Estima-se velocidade de venda entre 12 e 24 meses.

5. Metodologia

5.1 Método Comparativo de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), foi utilizado conforme prescrição normativa da ABNT NBR 14.653-2, por meio de tratamento científico via inferência estatística. Consiste na análise de elementos de características semelhantes ao avaliando, com objetivo de encontrar tendência de formação de seus preços. Para a utilização do MCDDM a respectiva norma recomenda especial atenção aos seguintes pontos:

- Tornar os dados homogêneos com auxílio de modelos estatísticos.
- Utilização de modelos de regressão com variáveis consistentes e correlacionadas.
- A definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado semelhantes;
- A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam a inferência estatística. O tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia que leve a indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

5.2 Inferências Estatística

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

Laudo Pericial - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 10/22
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

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

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

5.3 Pesquisa de Dados

A pesquisa de preços foi conduzida, sob aspecto técnico, seguindo as diretrizes normativas da ABNT NBR 14.653-2 e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011. Os valores foram coletados através de pesquisas de ofertas e transações já realizadas concernentes a imóveis de características semelhantes (vagas de garagem). Para compor o modelo estatístico foram coletados 21 dados amostrais utilizados no modelo. Esses, dados foram caracterizados a partir das variáveis descritas no Item 5.3.1

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 **Erro! Fonte de referência não encontrada.** apresenta as variáveis coletadas e aplicadas na avaliação do imóvel em tela. As variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado foram: Condomínio, Renda, área Privativa. A variável dependente utilizada foi o Valor Total (R\$).

Tabela 5 –Caracterização das Variáveis.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Data	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Município	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Endereço	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informa	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Transação ou de Oferta, Transação = 0; Oferta = 1	não
Condominio	Numérica	Dicotomica	Residencial = 0; Condomínio Comercial = 1	sim
Cobertura	Numérica	Dicotomica	Vaga descoberta = 0; Vaga Coberta = 1	não
Renda	Numérica	Proxy	Variável para localização - Renda IBGE 2010	sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Área em m2	sim
Valor Unit. Homoge	Numérica	Quantitativa	Valor Unitário Homogeneizado = 0,95*Valor Unitário	não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor por metro quadrado = Valor Total/Área Construída, (R\$/m2)	não
Valor Total	Numérica	Dependente	Valor total (R\$)	sim

6. Avaliação

6.1 Avaliação – Vaga de Garagem

A seguir apresenta-se os resultados da avaliação referentes ao mês de janeiro de 2023, obtidos pelo método comparativo de Dados de Mercado com tratamento via inferência estatística, através do sistema SisDeA Home 1.50, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda. Os dados amostrais são apresentados em arquivo Anexo.

6.1.1 Relatório De Inferência Estatística

a) Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	21

b) Estatísticas

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9680684 / 0,9674036
Coefficiente de determinação:	0,9371564
Fisher - Snedecor:	44,74
Significância do modelo (%):	0,01

c) Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

d) Outliers do Modelo de Regressão

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

e) Análise de Variância

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10840,087	5	2168,017	44,738
Não Explicada	726,912	15	48,461	
Total	11566,999	20		

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

Valor Total $\frac{1}{2}$ = +34,7399028 +5,255079878 * Evento +25,98498197 * Condominio +19,94604494 * Cobertura +0,3498236423 * Renda $\frac{1}{2}$ +0,6551396255 * Área Privativa²

g) Testes de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Evento	x	1,50	15,49
Condominio	x	5,87	0,01
Cobertura	x	2,53	2,29
Renda	x $\frac{1}{2}$	1,76	9,84
Área Privativa	x ²	6,02	0,01
Valor Total	y $\frac{1}{2}$	1,64	12,14

h) Correlações parciais

Correlações parciais para Evento	Isoladas	Influência
Condominio	0,22	0,17
Cobertura	-0,14	0,24
Renda	-0,07	0,22
Área Privativa	0,03	0,37
Valor Total	0,20	0,36

Correlações parciais para Condominio	Isoladas	Influência
Cobertura	-0,16	0,58
Renda	0,07	0,23
Área Privativa	0,61	0,51
Valor Total	0,84	0,83

Correlações parciais para Cobertura	Isoladas	Influência
Renda	0,31	0,04
Área Privativa	0,05	0,36
Valor Total	0,15	0,55

Correlações parciais para Renda	Isoladas	Influência
Área Privativa	-0,06	0,45
Valor Total	0,18	0,41
Correlações parciais para Área Privativa	Isoladas	Influência
Valor Total	0,84	0,84

6.1.2 Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

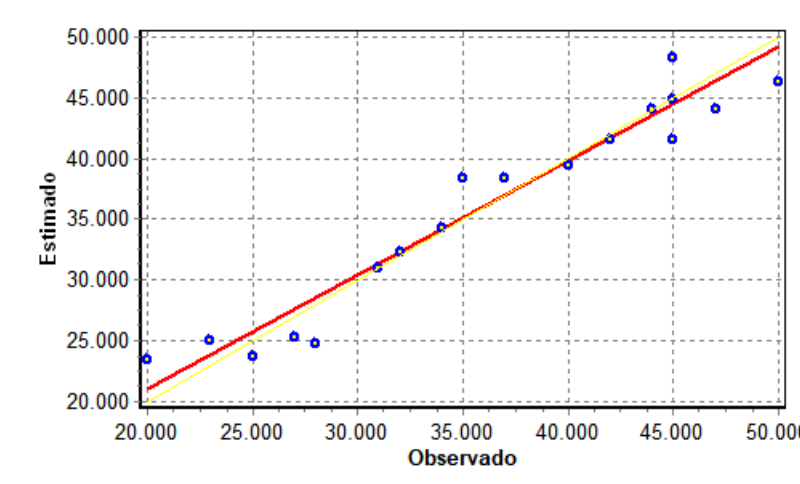
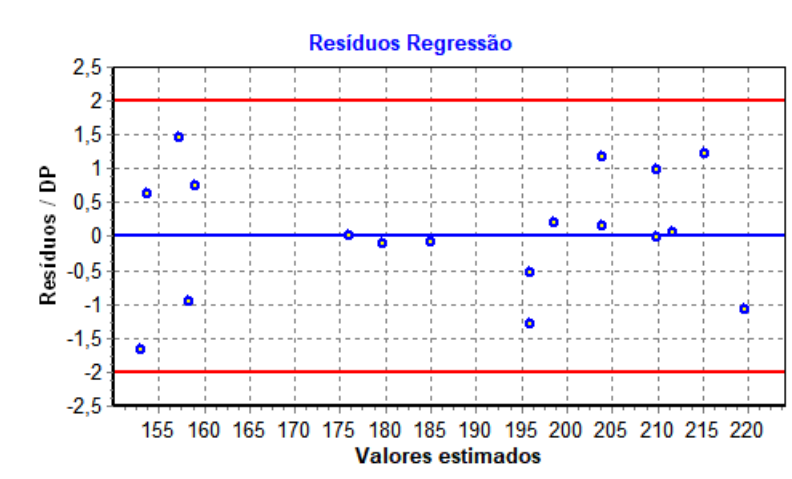


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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	II
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 - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 15/22
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

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, apresentar análise do modelo no laudo, verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto médio.

Tabela 6 – Enquadramento do Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
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:				II

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 7 – 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 e Valor Considerado

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

Tabela 8 –Características do imóvel avaliando.

Valor médio	R\$ 24.745,80
Valor máximo	R\$ 28.548,17
Valor Mínimo	R\$ 21.215,07
Área Privativa (m ²)	8,22 m ²
Custo Unitário (R\$/m ²)	R\$ 3.010,44/m ² (Três Mil e dez reais e quarenta e quatro centavos)
Valor da Avaliação	R\$ 24.745,80 (Vinte e quatro Mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos).

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação e na NBR 14653-2 (2011) em arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% do valor avaliado, tem-se que o valor médio de mercado atribuído para venda do imóvel (garagem individual) em Janeiro/2023, é de: **R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais).**

Laudo Pericial - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 17/22
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

7. Quadro Resumo

A **Tabela 9** apresenta de forma resumida as principais informações do imóvel Objeto de avaliação, bem como o resultado da avaliação realizada.

Tabela 9 – Ficha resumo.

Processo	7ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP Processo nº 0016598-15.2020.8.26.0071
Objetivo	Determinar o valor de venda do imóvel objeto
Imóvel – local	Empreendimento Studium Residence na Rua Ruy Mendes de Rossis nº 1-125, 1-129, 1-133, 1-137,1-141,1-145,1-149,1-153,1-157, na cidade de Bauru/SP
Tipo de imóvel	Vagas de Garagem
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando inferência estatística
Área Privativa do imóvel (m²)	8,22 m².
Valor da avaliação	R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais) – Vaga individual
Data da Vistoria	13/12/2022
Responsável técnico	Henrique Svizzero Boni – Engenheiro Civil (CREA-SP 5069789633)
Normas Observadas	A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 ▪ Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-2 ▪ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011. ▪ NBR 16.747 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento; ▪ NBR 13.752 - Perícias de engenharia na construção civil; <p>Os cálculos foram desenvolvidos para a data de Janeiro de 2023.</p>

8. Conclusão

Em atendimento as solicitações judiciais das fls. 2712, apresenta-se avaliação de imóvel, tipo Garagem, situado no subsolo do Empreendimento Studium Residence na Rua Ruy Mendes de Rossis nº 1-125, 1-129, 1-133, 1-137,1-141,1-145,1-149,1-153,1-157, na cidade de Bauru/SP. com área de 8,22 m².

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação, baseados nas diretrizes normativas da NBR 14653-2, tem-se que o valor médio de mercado atribuído para venda do imóvel em Janeiro/2023, é de: **R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais) – Vaga individual.**

V = R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais) – Valor de 1 vaga

**V = R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais) –
Valor de 32 vagas**

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

Bauru/SP, 01 de Fevereiro de 2023



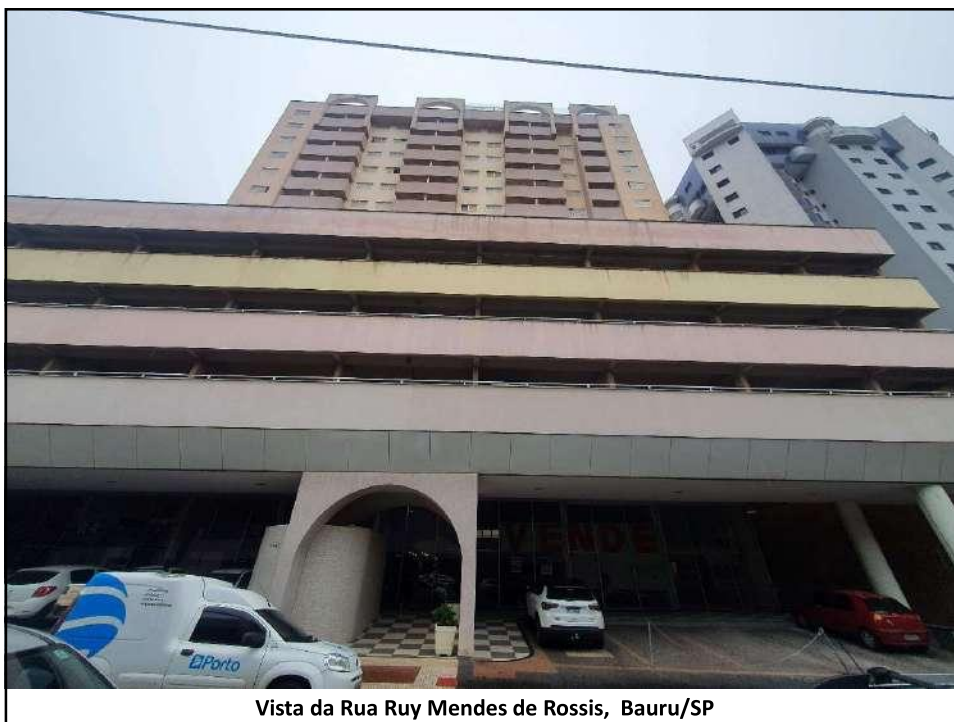
ENGº CIVIL HENRIQUE SVIZZERO BONI
PERITO JUDICIAL-CREA Nº 5069789633
(Assinatura digital)

ANEXOS

Dados Amostrais

ID	Data	Município	Endereço	Informante	Telefone	Evento	Condomínio	Cobertura	Renda	Área Privativa	Valor Total	Valor Unitário	Valor Unit. Homog.
1	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	Mariangelo Zappitelli	14 99173-1378	0	1	1	8.035,75	11,50	40000,00	3478,26	3478,26
2	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	H2 Imobiliária	14 99157-5731	1	1	1	8.035,75	11,50	42000,00	3652,17	3469,57
3	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	H2 Imobiliária	14 99157-5731	1	1	1	8.035,75	11,50	42000,00	3652,17	3469,57
4	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	H2 Imobiliária	14 99157-5731	1	1	1	8.035,75	12,50	45000,00	3600,00	3420,00
5	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	H2 Imobiliária	14 99157-5731	1	1	1	8.035,75	12,50	45000,00	3600,00	3420,00
6	18/01/2023	Bauru	Av. Getúlio Vargas, 22-25 - Prime Square	Mariangelo Zappitelli	14 99173-1378	0	1	1	5.885,92	12,50	44000,00	3520,00	3520,00
7	18/01/2023	Bauru	Av. Getúlio Vargas, 22-25 - Prime Square	H2 Imobiliária	14 99157-5731	0	1	1	5.885,92	12,50	47000,00	3760,00	3760,00
8	18/01/2023	Bauru	Av. Getúlio Vargas, 22-25 - Prime Square	Mariangelo Zappitelli	14 99173-1378	1	1	1	5.885,92	12,50	50000,00	4000,00	3800,00
9	23/01/2023	Bauru	Rua Engenheiro Saint Martin, 27-115 - Sangiovese	Rogério Durighetto	14 99827-2610	0	0	1	6.500,50	10,35	20000,00	1932,37	1932,37
10	23/01/2023	Bauru	Rua Engenheiro Saint Martin, 27-115 - Sangiovese	Rogério Durighetto	14 99827-2610	1	0	1	6.500,50	10,35	23000,00	2222,22	2111,11
11	23/01/2023	Bauru	R. Charles Lindenberg, 2-40 - Brunello	Conclusa Eng. e Empreend.	14 3204-7000	0	0	1	5.780,67	10,52	25000,00	2376,43	2376,43
12	25/01/2023	Bauru	R. Charles Lindenberg, 2-40 - Brunello	Conclusa Eng. e Empreend.	14 3204-7000	1	0	1	5.780,67	10,52	27000,00	2566,54	2438,21
13	25/01/2023	Bauru	R. Charles Lindenberg, 2-95 - Trebbiano	Conclusa Eng. e Empreend.	15 3204-7000	1	0	1	5.824,84	12,25	34000,00	2775,51	2636,73
14	25/01/2023	Bauru	R. Charles Lindenberg, 2-95 - Trebbiano	Rogério Durighetto	14 99827-2610	0	0	1	5.824,84	12,25	32000,00	2612,24	2612,24
15	25/01/2023	Bauru	Av. Nações Unidas, 17-17 - Centro Empresarial das Américas	Alberto Saab	14 99644-5993	1	1	0	4.491,99	11,50	31000,00	2695,65	2560,87
16	25/01/2023	Bauru	Av. Nações Unidas, 17-17 - Centro Empresarial das Américas	Alberto Saab	14 99644-5993	1	1	1	4.491,99	12,50	45000,00	3600,00	3420,00
16	26/01/2023	Bauru	Av. Nações Unidas, 17-17 - Centro Empresarial das Américas	Porto Imobiliária	14 99723-8080	1	1	1	4.491,99	12,50	45000,00	3600,00	3420,00
17	25/01/2023	Bauru	R. Veraldo Maziero, 2-55, - Res. Gurupi	Prata Construtora	14 2109 6614	1	0	1	6.010,38	10,35	28000,00	2705,31	2570,05
18	26/01/2023	Bauru	Av. Nações Unidas, 16-47 - Lumina Office	Zwicker Imóveis	14 3021-9000	1	1	1	4.491,99	11,50	35000,00	3043,48	2891,30
19	26/01/2023	Bauru	Av. Nações Unidas, 16-47 - Lumina Office	Lopes Cardim imóveis	14 3224-2800	1	1	1	4.491,99	11,50	37000,00	3217,39	3056,52
20	26/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	Porto Imobiliária	14 99723-8080	1	1	1	8.035,75	11,50	45000,00	3913,04	3717,39
21	27/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	Porto Imobiliária	14 99723-8080	1	1	1	8.035,75	12,50	50000,00	4000,00	3800,00

Relatório Fotográfico



Vista da Rua Ruy Mendes de Rossis, Bauru/SP

1



Vista da Rua Ruy Mendes de Rossis, Bauru/SP

2

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

PROCESSO Nº 0016598-15.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Vagas de Garagem – Studium Residence



3



4

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



5

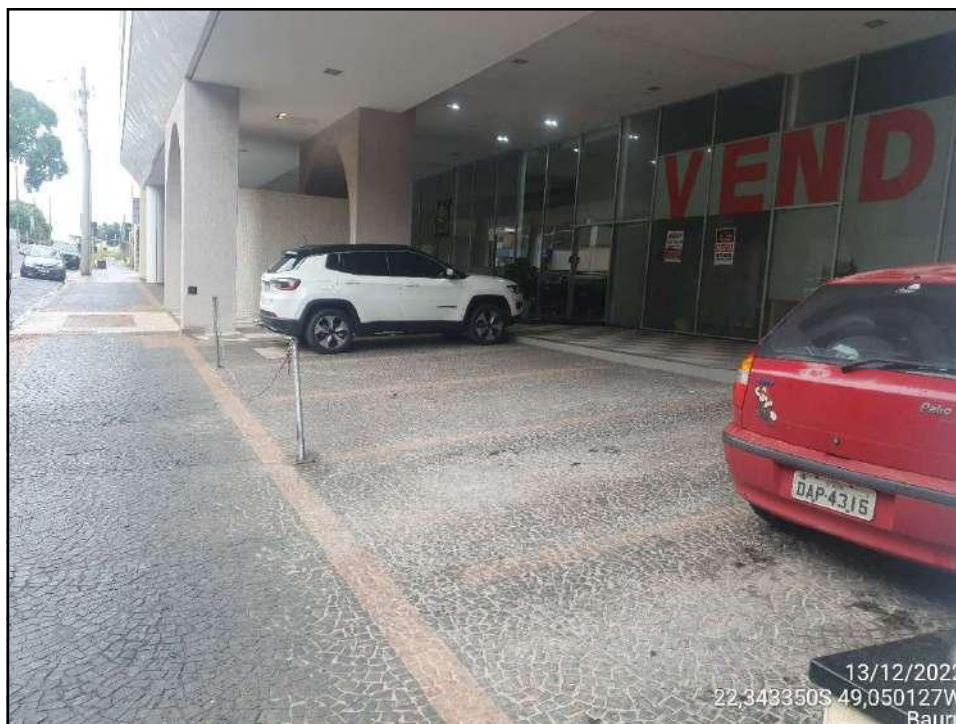


6

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

PROCESSO Nº 0016598-15.2020.8.26.0071

Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Vagas de Garagem – Studium Residence



7



8

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



9

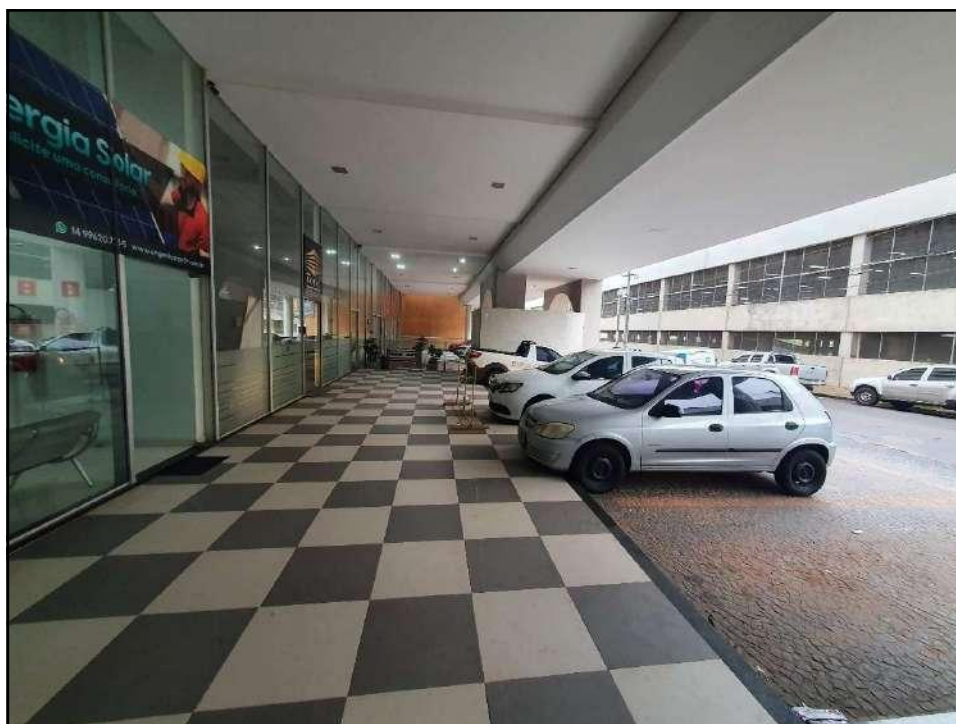


10

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



11



12

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



13

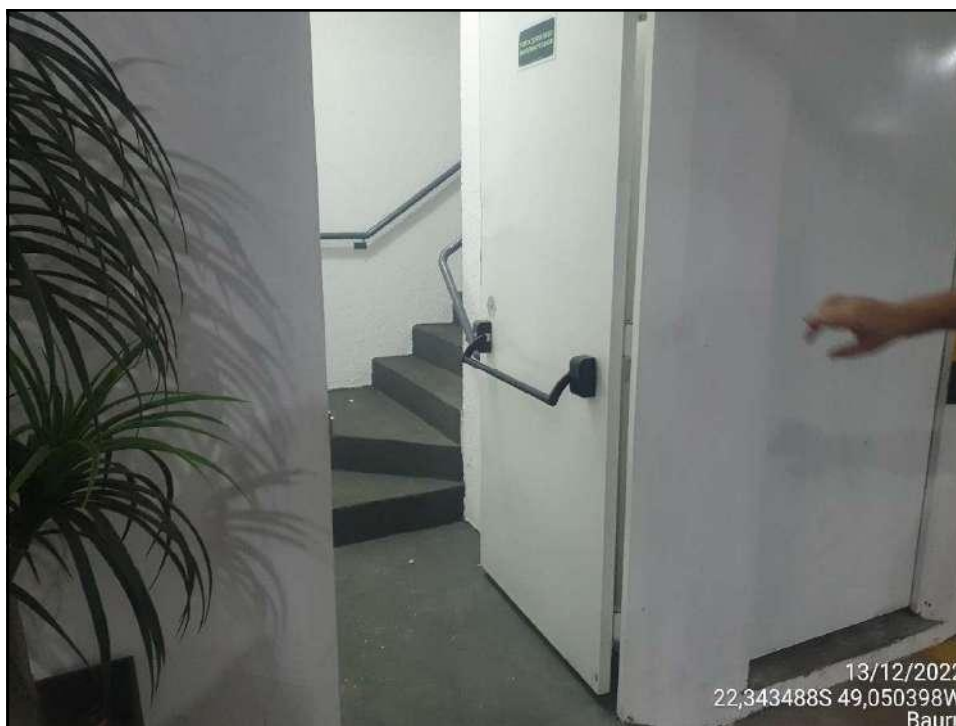


14

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



15



16

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



Vista do subsolo – Studium Residence

17



18

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



19



20



21



22

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

PROCESSO Nº 0016598-15.2020.8.26.0071

**Relatório Fotográfico – Laudo Pericial
Vagas de Garagem – Studium Residence**



23



24

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

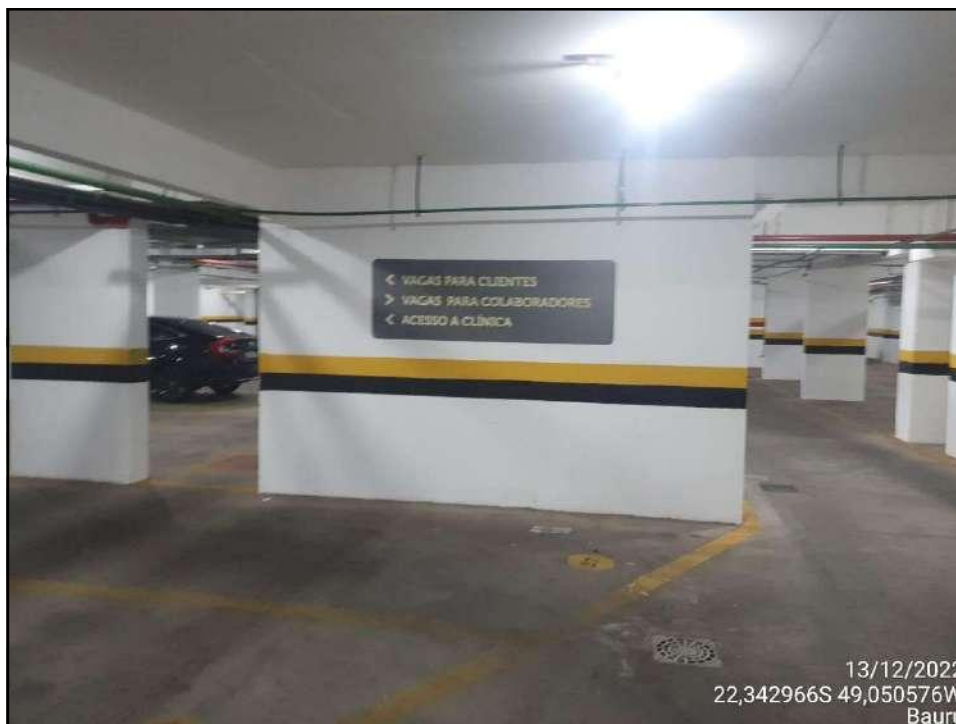


25



26

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

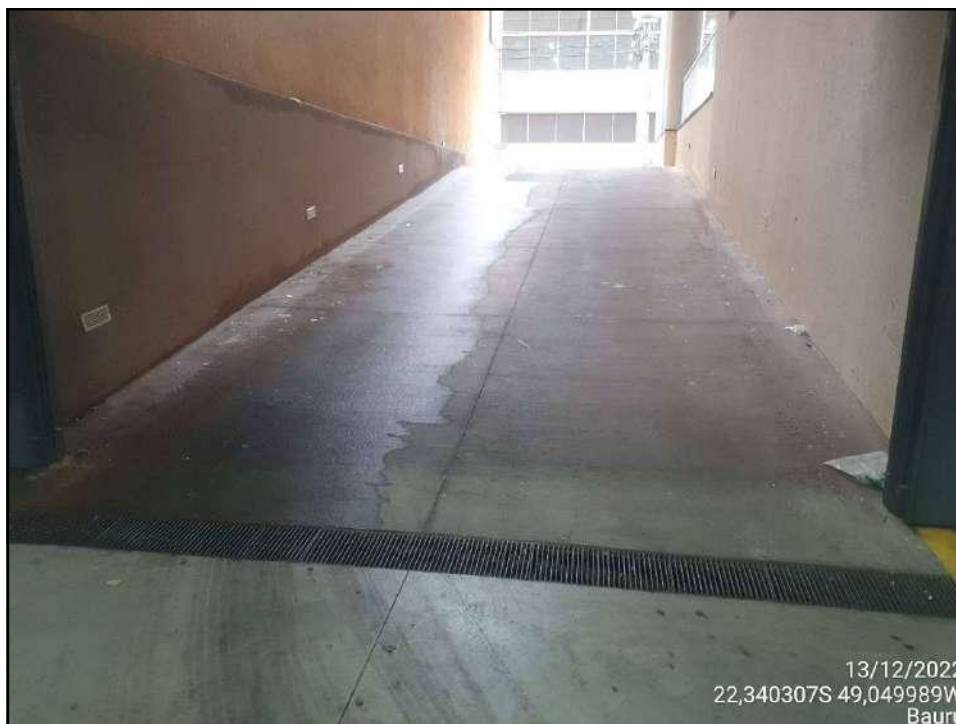


27



28

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



29



Rampa de Acesso - Estacionamento

30

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

Processo nº: 0016598-15.2020.8.26.0071

Exequente: Veríssimo Cortes Machado

Executado: Di Crivelli - Arquitetura e Construções Ltda e outros

Assunto - Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos

HENRIQUE SVIZZERO BONI, Engenheiro Civil, CREA N.º 5069789633, perito nomeado por V.Ex.^a nos Autos da Ação N.º 0016598-15.2020.8.26.0071, em que o Autor (a) Veríssimo Cortes Machado, move em relação a Di Crivelli - Arquitetura e Construções Ltda e outros, pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência manifestar-se em razão do parecer discordante apresentados nas fls. 2805/2850:

Laudo Pericial - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:2/19
--	---------------------	-------------------	-----------

Em resposta ao documento apresentado pelo requerido GET OFFICE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA E OUTROS em manifestação e contestação do Laudo pericial (fls. 2805/2850:), o perito informa que:

O Laudo pericial apresentado foi elaborado com base na vistoria realizada in loco, das informações apresentadas pelas partes envolvidas (projetos, documentação, matrícula), pesquisas de dados de mercado para determinar o valor de venda através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando inferência estatística.

Ocorre que a requerida informa nas fls. 2806, que *“há inconsistência metodológicas e conceituais no trabalho apresentado, que altera substancialmente o real valor de mercado dos imóveis periciados.”* E que *“Tal inconsistência ocorre diante do fato do Sr. Perito ter considerado para formação do valor apenas a área privativa, de 8,22 m², ao invés da área total de 22,33 m² constante na matrícula.”*

Em discordância ao que foi apresentado pelo requerido, o perito menciona que não há qualquer inconsistência ao se utilizar da variável **área privativa** para determinação do valor do bem, uma vez que a avaliação deve ser realizada estritamente para a área de uso exclusivo dos proprietários dos imóveis, desconsiderando a área comum de 14,1108 m². Neste sentido, não há razão técnica para se considerar a área comum na avaliação, que representa os espaços que todos os proprietários dos demais imóveis (vagas de garagem) compartilham, como bem mencionado pela requerida nas fls. 2810: *“área de uso comum, tais como: áreas de circulação de pedestre, áreas de circulação de veículos, casa de máquinas, caixa d’água, vestiários, portaria, piscina, salão de festas, entre outros”*. Essas áreas são geralmente utilizadas para rateio de despesas do condomínio, relacionadas a manutenção e limpeza, e para fins de avaliação, devem ser desprezadas.

O mesmo entendimento tem as instituições financeiras, que frequentemente financiam a aquisição de imóveis para seus clientes. Como exemplo, a Caixa Econômica Federal, em seus laudos de avaliação que reúnem preceitos da ABNT 14.653, apresenta as áreas indicadas em matrícula, entretanto, em termos da determinação do bem do imóvel, considera apenas aquela relacionada exclusivamente a área privativa para a avaliação de imóveis. Na **Figura 1**, apresenta-se as áreas privativas, comuns, privativas descontinua, e área total, sendo utilizada para fins de avaliação apenas a **área privativa**.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade Avaliada

Vistoria	Data da Vistoria	Uso da Unidade	Ocupação	Posição Física	Andar			
Interna e Externa			Desocupado	Frente/Canto	2			
Qtd Unidades no Andar	Orientação Solar	Vista	Nº pav. da Unidade	Unidade Cobertura?	Taxa de Condomínio	Fração Ideal		
8	Sem Influência	Sem Influência	1	Não	R\$ 0,00	0,00192786		
Paredes	Acabamentos		Padrão de Acabamento	Estado de Conservação				
Alvenaria	Pisos Secos Vinílico	Pisos Molhados Cerâmica Comercial	Baixo	Bom (aparência de usado)				
Áreas de Construção Averbadas(m²)		Áreas de Construção não Averbadas(m²)			Áreas de Construção Totais(m²)			
Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Averbada	Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Construída	
41,85	12,50	37,35	91,70	0,00	41,85	12,50	37,35	91,70
Livres Independentes		Nº de Vagas Cobertas Bloqueadas/Bloqueantes		Nº de Vagas Descobertas Bloqueadas/Bloqueantes		Total Geral		
0		0		0		1		
Divisão Interna								
1 Área de Serviço, 1 Banheiro Social, 1 Cozinha-Área Serviço Conjugada, 1 Hall/Circulação, 2 Quartos, 1 Sala.								

CAIXA Laudo de Avaliação nº [REDACTED]

Modelo: Simplificado de uso Restrito | Grupo: Unidade em Prédio | Grau de Sigilo: [REDACTED] | Folha: [REDACTED]

Avaliação Global

Área (m²)	X	R\$/m²	Valor Produto (R\$)
41,85		3.703,70	R\$ 155.000,00

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R\$ 155.000,00 (CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

Figura 1 – Recorte de Modelo de Laudo de Avaliação de Instituição bancária, onde são utilizados a área privativa para determinação do valor do bem.

Se utilizada outra variável na avaliação, como exemplo a área comum, etc, conforme apontado pelo assistente técnico da requerida, a variável dependente dos dados amostrais coletadas, teriam que ser a mesma, isto é, as demais amostras deveriam ser utilizadas considerando a área comum. Portanto, não tem razoabilidade, se utilizar o modelo com área privativa e determinar o valor do bem considerando a área comum. São coisas distintas e sem relação técnica.

Em continuidade, após argumentações jurídicas e não técnicas, a requerida cita nas fls. 1819, que: *“Laudo Pericial deverá ser retificado para a finalidade de contabilizar a área comum, para a correta formação do preço/valor das respectivas vagas de garagem.”*

Na sequência o requerido apresenta no item *“IV- DAS DEMAIS INCONSISTÊNCIAS EXISTENTES NO LAUDO PERICIAL”* ao qual cita: *“Além da situação evidenciada acima, consistente no fato de o Sr. Perito ter desconsiderado a*

área útil em seus cálculos, há outros pontos que também merecem especial atenção.”

A requerida apresenta parecer técnico elaborado pelo Engenheiro Civil Fábio Henrique de Azevedo, registrado no CREA-SP sob o nº 5069466875, responsável técnico pela empresa F8 Engenharia Ltda, apontando inconsistências do Laudo Pericial e apresenta ponderações que alteram de forma substancial o valor atribuído às unidades imobiliárias.

Neste sentido, o Engº Fábio, cita que a área privativa de 8,22 m² adotada pelo perito, *“apesar de presente nas matrículas dos imóveis da lide (fls. 64/95), não deve ser utilizada para avaliação, pois as 32 matrículas representam, na verdade, 11 tipologias diferentes, devido ao projeto estrutural (posição dos pilares), com áreas variando entre 10,31m² até 13,70m².”* Cita ainda que *“de uma forma simplificada, foi adotado o conceito de área útil de projeção do veículo com as portas fechadas com área de 8,225m²”*. Na continuidade é apresentado quadro demonstrativo das diferenças encontradas entre a área privativa adotado pelo Perito para realização da avaliação, e a área privativa **REAL** indicada pela requerida conforme imagem **Figura 2**.

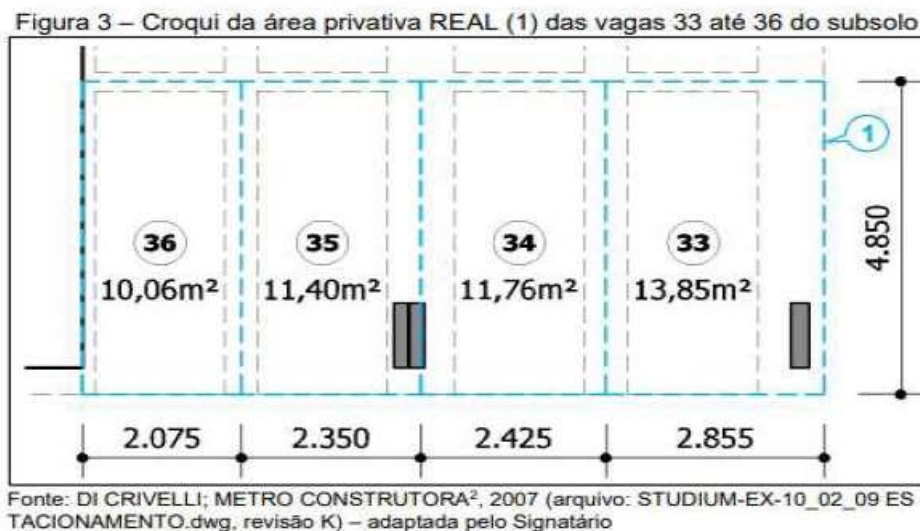
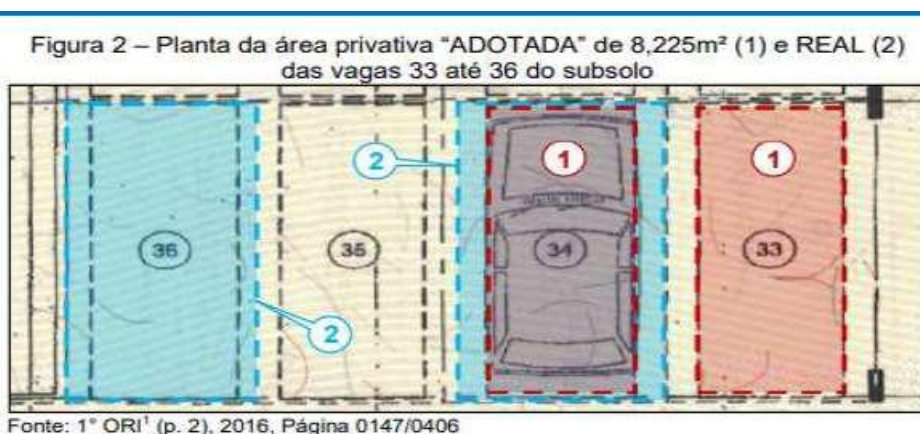


Figura 2 – Recorte da Planta da área privativa adotada e real apresentada pela requerida.

Laudo Pericial - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:5/19
--	---------------------	-------------------	-----------

Diante dos apontamentos apresentados, este perito fica confuso de qual área de fato a requerida menciona a ser a correta a se utilizar para avaliação do bem. Em um primeiro momento cita que a área da Garagem deve ser considerada em sua totalidade, somando-se as áreas privativas e a área comum, totalizando 22,32 m². Posteriormente no decorrer da petição cita nas fls.2824 que *“é imprescindível que se determine a correta medição da área privativa de cada unidade, de modo que o valor reflita ao real valor delas.”* Destaca-se a divergência técnica apresentada pela requerida quanto a consideração da área para fins de avaliação do bem. Neste sentido, o perito utilizou as áreas privativa indicada em documento oficial das respectivas matrículas dos imóveis.

Nas fls. 2824, a requerida apresenta comentários em discordância com a variável **Renda**, citando que *“Não é razoável tomar como parâmetro dados fornecidos pelo IBGE há 13 (treze) anos, quando existem alternativas a refletir de maneira mais acertada a renda média de tal região.”* Menciona também que *“faz imprescindível a utilização de uma variável fundamentada na Lei Municipal nº 7.510/2021, que trata acerca dos valores venais do metro quadrado territorial e do metro quadrado de construções, para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e Imposto Sobre Transmissão de bens Imóveis – ITBI.”*

Cita a requerida fls.2825 que: *“Além da questão de avaliação atribuída pela Prefeitura Municipal, também de se considerar quanto ao tópico que o lançamento do IPTU considera o valor atribuído à área total daquela unidade autônoma, não apenas a sua área privativa.”* A requerida sugere a utilização de uma variável que considera o valor atribuído a área total, e não apenas área privativa, denotando que em termos de avaliação e determinação do valor do bem, deveria ser utilizado a área total e não a área privativa.

Deste ponto, o perito esclarece que os parâmetros utilizados são referentes aos dados do último Censo disponível, e que apesar de ter passado 13 anos da data referência de 2010, as informações apresentadas são uma boa referência para caracterizar o imóvel quanto a sua microlocalização, além de apresentar valor coerente com bairros semelhantes e com o padrão da região, isto por que se trata de uma região consolidada e bastante valorizada na cidade Bauru. Logo, não há objeção técnica que impeça a utilização da variável Renda adotada pelo perito.

Na sequência cita que das amostras utilizadas duas amostras identificadas com ID 16 e que apenas um imóvel possui a variável cobertura com valor zero “(0), que significa que apenas uma das amostras utilizadas se tratava de uma vaga descoberta. Neste sentido,

Laudo Pericial - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.:6/19
--	---------------------	-------------------	-----------

o perito esclarece que a amostra apresentada de fato deve ser excluída, bem como a amostra de nº 15, uma vez que não atende a micronumerosidade normativa de possuir no mínimo 3 amostras com esta característica. Logo, o perito entende pela revisão parcial do modelo, de modo a atender as diretrizes normativas da ABNT NBR 14653, que serão apresentadas na sequência deste documento.

A requerida menciona ainda que “*as vagas de garagem objeto de estudo, diferentemente das amostras, possuem em seu contrato de incorporação a opção de venda para terceiros, ou seja, há a possibilidade de vender as vagas para terceiros que não sejam exclusivamente condôminos proprietários do empreendimento Stadium Residence, tornando-os comercialmente mais atraentes.*” Destaca-se que tal argumento é totalmente subjetivo, sem embasamento e caráter técnico, e relaciona a suposta valorização comercial com base na possibilidade de venda para terceiros além dos proprietários do Empreendimento Stadium Residence. Por outro lado, usuários do Stadium Residence podem ter entendimento contrário, especialmente relacionados à segurança, visto que da maneira como é apresentado, qualquer usuário proprietário da vaga facilmente acessará as dependências do empreendimento, e de que esta facilidade pode de certo modo desvalorizar o bem. Neste sentido, o perito entende que os apontamentos apresentados pela requerida são descabidos para uma avaliação técnica.

Nas fls.2830, o requerido apresenta no quadro 7, a determinação do valor das garagens com base na área privativa. Entretanto, no corpo da contestação argumenta que o correto seria a utilização da área total. Novamente este perito questiona a contradição da requerida quanto a área a ser utilizada na avaliação do bem indicada por esta parte.

Dos pedidos da requerida, o perito esclarece que:

- A) A avaliação foi realizada considerando a área privativa, e não há razão técnica para utilizar a área comum como explanado por este perito, visto que em termos amostrais, foi adotado a área privativa para Comparação Direta de Dados de Mercado.
- B) A avaliação foi realizada considerando a área privativa, e não há razão técnica para se utilizar como variável dependente as áreas privativas reais, visto que em termos amostrais, foi adotado a área privativa para Comparação Direta de Dados de Mercado.

- C) O perito concorda com a exclusão de uma das amostras de nº 16 e da exclusão da variável cobertura uma vez que não atende a micronumerosidade normativa de possuir no mínimo 3 amostras com a mesma característica.
- D) O perito entende que a variável Renda utilizada deverá ser mantida, uma vez que se trata de uma boa referência para caracterizar o imóvel quanto a sua microlocalização, além de apresentar valor coerente com bairros semelhantes e com o padrão da região, isto por que se trata de uma região consolidada e bastante valorizada na cidade Bauru. Logo, não há objeção técnica que impeça a utilização da variável Renda adotada pelo perito.
- E) Em consequência, não será adotada a variável Valor Venal, visto que a variável Renda é representativa da microlocalização e apresentar valor coerente com bairros semelhantes e com o padrão da região.
- F) O perito concorda com a exclusão do variável evento, de possuir no mínimo 3 amostras com a mesma característica e da readequação da variável cobertura, em virtude do indicado no item C.
- G) O perito concorda com valorização por meio do valor de campo de arbítrio superior de (+ 15%), considerando ainda que a variável Renda tem por objetivo refletir o comportamento de mercado e do valor correspondente, em virtude da microlocalização e da consequente valorização por se tratar de uma região consolidada e bastante valorizada na cidade Bauru.

Nos itens **H, I, J e K**, a requerida novamente sugestiona que deve ser utilizado a área comum na avaliação do imóvel, entretanto, como apresentado no parecer do Engº Fábio, o mesmo utiliza-se do valor da área privativa Real, apontando a incongruência e divergência entre o próprio questionamento da requerida. Nas fls. 2833, questiona **“Senhor perito esclareça se o condômino que compra e registra em seu nome uma unidade autônoma com determinada área útil tem o direito de usufruir das áreas comuns do condomínio edifício.”** O perito então questiona se um terceiro que adquirir uma vaga autônoma de garagem, poderá o mesmo usufruir das demais instalações e áreas comuns do Empreendimento Studium Residence como salão de festas, lavanderia,

Laudo Pericial - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 8/19
---	----------------------------	--------------------------	-------------------

piscinas, etc. Apesar da requerida induzir pela utilização e consideração da área comum na determinação do valor da vaga de garagem, o perito esclarece este procedimento não é o correto, e, portanto, mantém a utilização da área privativa indicada em matrícula.

A seguir apresenta-se os resultados da avaliação referentes ao mês de janeiro de 2023, obtidos pelo método comparativo de Dados de Mercado com tratamento via inferência estatística, através do sistema SisDeA Home 1.50, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda. Os dados amostrais são apresentados em arquivo Anexo.

1. Avaliação

1.1 Avaliação – Vaga de Garagem

A seguir apresenta-se os resultados da avaliação referentes ao mês de janeiro de 2023, obtidos pelo método comparativo de Dados de Mercado com tratamento via inferência estatística, através do sistema SisDeA Home 1.50, da Pelli Sistemas Engenharia Ltda. Os dados amostrais são apresentados em arquivo Anexo.

1.1.1 Relatório De Inferência Estatística

a) Descrição das variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Data	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Município	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Endereço	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Condominio	Numérica	Dicotomica	Residencial = 0; ICondomínio Comercial = 1	Sim
Renda	Numérica	Proxy	Variável para localização - Renda IBGE 2010	Sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Área em m2	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor por metro quadrado = Valor Total/Área Construída, (R\$/m2)	Não
Valor Total	Numérica	Dependente	Valor total (R\$)	Sim

b) Informações Complementares

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

c) Estatísticas

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9638490 / 0,9638490
Coeficiente de determinação:	0,9290049
Fisher - Snedecor:	69,79
Significância do modelo (%):	0,01

d) Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	74%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

e) Outliers do Modelo de Regressão

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

f) Análise de Variância

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1520966828,74 3	3	506988942,914	69,789
Não Explicada	116233171,257	16	7264573,204	
Total	1637200000,00 0	19		

g) Equação de regressão/Função estimativa (Moda, mediana e média)

Valor Total = $-26333,16923 + 10258,84484 * \text{Condominio} - 39929641,21 / \text{Renda} + 5480,947098 * \text{Área Privativa}$

1.1.2 Gráficos de Aderência e Resíduos da Regressão

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

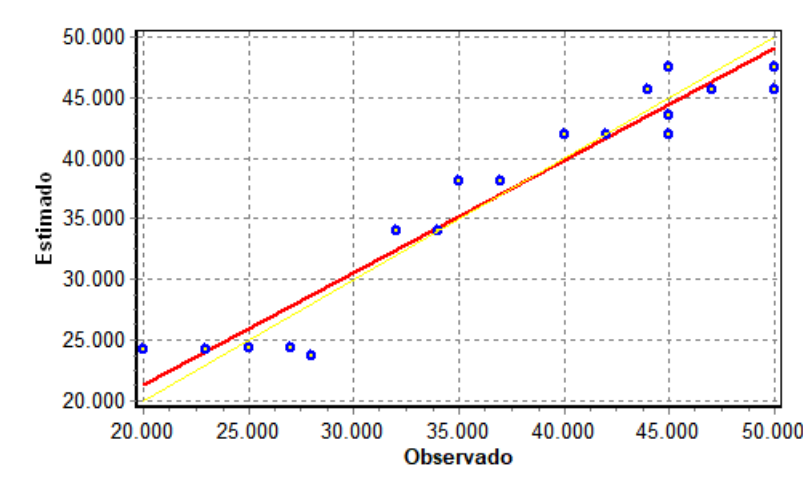
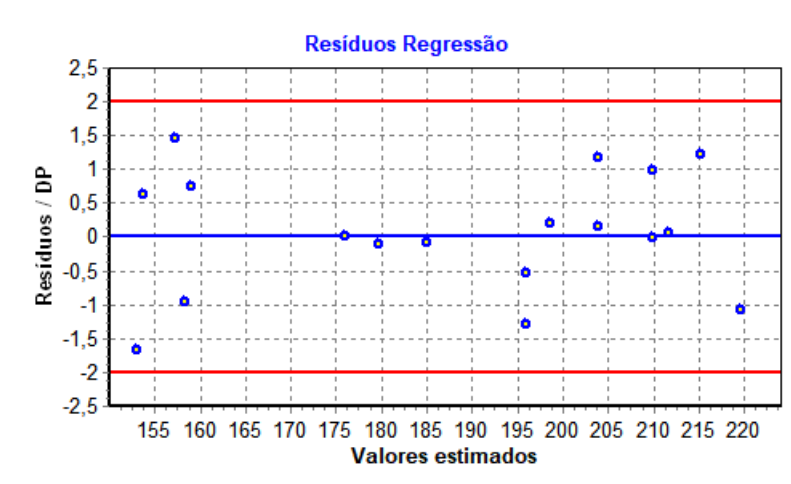


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



1.1.3 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	II
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 - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 12/19
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

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, apresentar análise do modelo no laudo, verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto médio.

Tabela 1 – Enquadramento do Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
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:				II

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 2 –Tabela de classificação do Grau de Precisão.

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

Amplitude ≤ 40 %

1.1.4 Resultados e Valor Considerado

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

Tabela 3 –Características do imóvel avaliando.

Valor médio	R\$ 24.010,06
Valor máximo	R\$ 28.985,13
Valor Mínimo	R\$ 19.035,00
Área Privativa (m²)	8,22 m ²
Custo Unitário (R\$/m²)	R\$ 2.920,93/m ² (Dois Mil novecentos e vinte reais e noventa e três centavos)
Valor da Avaliação	R\$ 24.010,06 (Vinte e quatro Mil, dez reais e seis centavos).
Valor da Avaliação (+15,00%)	R\$ 27.661,57 (Vinte e sete Mil, seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta e sete centavos).

Considerando a valorização da região por meio da aplicação de variável de +15,00% , e Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação e na NBR 14653-2 (2011) em arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% do valor avaliado, tem-se que o valor médio de mercado atribuído para venda do imóvel (garagem individual) em Janeiro/2023, é de: **R\$ 28.000,00 (Vinte e Oito Mil Reais).**

Laudo Pericial - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 14/19
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

2. Quadro Resumo

A **Tabela 4** apresenta de forma resumida as principais informações do imóvel Objeto de avaliação, bem como o resultado da avaliação realizada.

Tabela 4 – Ficha resumo.

Processo	7ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP Processo nº 0016598-15.2020.8.26.0071
Objetivo	Determinar o valor de venda do imóvel objeto
Imóvel – local	Empreendimento Studium Residence na Rua Ruy Mendes de Rossis nº 1-125, 1-129, 1-133, 1-137,1-141,1-145,1-149,1-153,1-157, na cidade de Bauru/SP
Tipo de imóvel	Vagas de Garagem
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando inferência estatística
Área Privativa do imóvel (m²)	8,22 m².
Valor da avaliação	R\$ 28.000,00 (Vinte e Oito Mil Reais) – Vaga individual
Data da Vistoria	13/12/2022
Responsável técnico	Henrique Svizzero Boni – Engenheiro Civil (CREA-SP 5069789633)
Normas Observadas	A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 ▪ Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-2 ▪ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011. ▪ NBR 16.747 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento; ▪ NBR 13.752 - Perícias de engenharia na construção civil; <p>Os cálculos foram desenvolvidos para a data de Janeiro de 2023.</p>

3. Conclusão

Em atendimento as solicitações judiciais das fls. 2712, apresenta-se avaliação de imóvel, tipo Garagem, situado no subsolo do Empreendimento Studium Residence na Rua Ruy Mendes de Rossis nº 1-125, 1-129, 1-133, 1-137,1-141,1-145,1-149,1-153,1-157, na cidade de Bauru/SP. com área de 8,22 m².

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação, baseados nas diretrizes normativas da NBR 14653-2, tem-se que o valor médio de mercado atribuído para venda do imóvel em janeiro/2023, é de: **R\$ 28.000,00 (Vinte e Oito Mil Reais) – Vaga individual.**

V = R\$ 28.000,00 (Vinte e Oito Mil Reais) – Valor de 1 vaga

**V = R\$ 896.000,00 (Oitocentos e noventa e seis mil reais) –
Valor de 32 vagas**

4. 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 16 páginas numeradas, com assinatura do responsável técnico, contendo os dados amostrais e documentação fotográfica em anexo.

Bauru/SP, 15 de Maio de 2023



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

Laudo Pericial - 0016598-15.2020.8.26.0071	Vara: 7ª Vara Cível	Comarca: Bauru/SP	Pág.: 17/19
---	----------------------------	--------------------------	--------------------

ANEXOS

Dados Amostrais

ID	Data	Município	Endereço	Informante	Telefone	Condomínio	Renda	Área Privativa	Valor Total	Valor Unitário
1	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	Mariangelo Zappitelli	14 99 173-1378	1	8.035,75	11,50	40000,00	3478,26
2	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	H2 Imobiliária	14 99 157-5731	1	8.035,75	11,50	42000,00	3652,17
3	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	H2 Imobiliária	14 99 157-5731	1	8.035,75	11,50	42000,00	3652,17
4	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	H2 Imobiliária	14 99 157-5731	1	8.035,75	12,50	45000,00	3600,00
5	18/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	H2 Imobiliária	14 99 157-5731	1	8.035,75	12,50	45000,00	3600,00
6	18/01/2023	Bauru	Av. Getúlio Vargas, 22-25 -Prime Square	Mariangelo Zappitelli	14 99 173-1378	1	5.885,92	12,50	44000,00	3520,00
7	18/01/2023	Bauru	Av. Getúlio Vargas, 22-25 -Prime Square	H2 Imobiliária	14 99 157-5731	1	5.885,92	12,50	47000,00	3760,00
8	18/01/2023	Bauru	Av. Getúlio Vargas, 22-25 -Prime Square	Mariangelo Zappitelli	14 99 173-1378	1	5.885,92	12,50	50000,00	4000,00
9	23/01/2023	Bauru	Rua Engenheiro Saint Martin, 27-115 - Sangiovese	Rogério Durighetto	14 99827-2610	0	6.500,50	10,35	20000,00	1932,37
10	23/01/2023	Bauru	Rua Engenheiro Saint Martin, 27-115 - Sangiovese	Rogério Durighetto	14 99827-2610	0	6.500,50	10,35	23000,00	2222,22
11	23/01/2023	Bauru	R. Charles Lindemberg, 2-40 - Brunello	Conclusa Eng. e Empreendimentos	14 3204-7000	0	5.780,67	10,52	25000,00	2376,43
12	25/01/2023	Bauru	R. Charles Lindemberg, 2-40 - Brunello	Conclusa Eng. e Empreendimentos	14 3204-7000	0	5.780,67	10,52	27000,00	2566,54
13	25/01/2023	Bauru	R. Charles Lindemberg, 2-95- Trebbiano	Conclusa Eng. e Empreendimentos	15 3204-7000	0	5.824,84	12,25	34000,00	2775,51
14	25/01/2023	Bauru	R. Charles Lindemberg, 2-95- Trebbiano	Rogério Durighetto	14 99827-2610	0	5.824,84	12,25	32000,00	2612,24
15	25/01/2023	Bauru	Av. Nações Unidas, 17-17 - Centro Empresarial das Américas	Porto Imobiliária	14 99723-8080	1	4.491,99	12,50	45000,00	3600,00
16	25/01/2023	Bauru	R. Veraldo Maziero, 2-55, - Res. Gurupi	Prata Construtora	14 2109 6614	0	6.010,38	10,35	28000,00	2705,31
17	26/01/2023	Bauru	Av. Nações Unidas, 16-47 - Lumina Office	Zwicker Imóveis	14 3021-9000	1	4.491,99	11,50	35000,00	3043,48
18	26/01/2023	Bauru	Av. Nações Unidas, 16-47 - Lumina Office	Lopes Cardim imóveis	14 3224-2800	1	4.491,99	11,50	37000,00	3217,39
19	26/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	Porto Imobiliária	14 99723-8080	1	8.035,75	11,50	45000,00	3913,04
20	27/01/2023	Bauru	R. Luso Brasileiro 4-44 - Metropolitan	Porto Imobiliária	14 99723-8080	1	8.035,75	12,50	50000,00	4000,00