

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEGUNDA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 1030801-23.2024.8.26.0071

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **CLASSE – ASSUNTO: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO** que **RK NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** em relação à **GUSTAVO ANTUNES PANOBIANCO E OUTROS**, vem mui respeitosamente, apresentar, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 14 de maio de 2025.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um imóvel residencial, localizado à Rua Edmundo Antunes, nº 4-18, Jardim Panorama, Bauru – SP.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais)

3. METODOLOGIA

3.1 De acordo com a norma brasileira NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE /SP – 2005, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, aplicando o método do custo de reprodução, para a construção e o método comparativo direto de dados de mercado, para o terreno e usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc. com as ofertas comparadas.

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

4.1 O presente laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

4.2 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

4.3 O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

4.4 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

5. DATA DA VISTORIA = 12 de maio de 2025

5.1 No dia combinado, compareci ao local determinado, acompanhado da srta. Maria Gabriela Panobianco, sobrinha do Requerido Gustavo Antunes Panobianco, onde pudemos fotografar e fazer um relatório fotográfico do local.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando é uma região residencial de médio movimento de veículos e consta na matrícula 10.169 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis, e na Prefeitura Municipal de Bauru está registrado com a identificação municipal como setor 2, quadra 424, lote 7. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentado e servido por coletivos.

6.2 Do imóvel

O imóvel é uma residência térrea de alvenaria e coberta com telhas de barro.

6.3 Quadro de áreas

O terreno tem uma área total de 290,40 m², tem o formato regular, sendo 11,00 m de frente para a Rua Edmundo Antunes, igual metragem nos fundos e 26,40 metros de cada lado.

A casa tem uma área construída registrada na Prefeitura Municipal de 289,55 m², conforme certidão de valor venal, anexa.

É um imóvel residencial com dois pavimentos contendo no pavimento térreo: 1 varanda, 1 garagem para dois carros, 1 hall de entrada, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 copa, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 despejo, 1 circulação, 1 sala de tv, 1 hall, 1 escada de acesso, 1 lavabo, 1 dormitório com banheiro conjugado e 2 áreas. No pavimento superior contendo: 1 hall de escada, 1 circulação, 1 mezanino, 1 banheiro social, 1 dormitório, e 1 dormitório com banheiro conjugado.

7. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel avaliando consta de duas partes, sendo uma relativa ao **terreno** e a outra, as **benfeitorias** realizadas sobre o terreno, conforme estabelece a metodologia recomendada pela **NBR 14653 – 2004**:

7.1. 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, ou seja:

$$VA = (VT + VC)$$

Onde:

VA = valor da avaliação do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

VC = valor da construção, em reais.

7.1.2. APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”**, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatísticos de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente "homogeneizados". A "homogeneização" é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidos as "diferenças" entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o imóvel avaliando, tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor *normal*.

Uma vez calculado o valor homogeneizado das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M_s), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário de terreno (V_u).

$$\mathbf{V}_u = \mathbf{M}_s$$

V_u = Valor unitário do terreno, R\$/m²

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_U \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

$$A_T = \text{área do terreno em (m}^2\text{)}$$

7.1.3. APLICADA À BENFEITORIA

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria (**VB**), será usada a tabela do Boletim Econômico – Ref. Abril de 2025 - (CUB – Padrão R₈N), publicada mensalmente pelo Sinduscon / Sp;

Sobre o valor (CUB) serão aplicados os seguintes fatores:

F_{oc} = Fator de depreciação da Construção.

Para depreciação da construção será usado o método combinado de ROSS-HEIDECKE. Por este método, o valor da benfeitoria é depreciado levando-se em conta a idade, o estado de conservação e a vida útil da construção.

O valor da benfeitoria (**VB**) será calculado pela seguinte expressão:

$$\mathbf{VB = CUB \times Ac \times F_{oc}} \text{ (valor em reais).}$$

Onde:

VB = valor da benfeitoria (em reais).

CUB= Custo Unitário Construção – R₈N (R\$/m²).

Ac = Área construída, (em m²).

F_{oc} = Fator de depreciação da construção.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$\mathbf{VT = A \times PUTP \times F_f \times F_p}$$

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno

PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre corretores)

Grupo I – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência = Fr= 10,00m

Profundidade mínima/máxima = 25,00 / 40,00 m

$$\mathbf{VT = 290,40m^2 \times R\$ 900,00 \times 1,00 \times 1,00=}$$

$$\mathbf{VT = R\$261.360,00}$$

8.2 BENFEITORIAS

8.2.1 RESIDÊNCIA

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se na Classe 1 – Residencial - Grupo 1.2 Casa - Padrão 1.2.6 Superior, com base na tabela do IBAPE – SP e do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, 1,776 x RN-8 = R\$ 2.053,66(com data base de abril de 2025).

Portanto, estes preços acima referem-se a construções novas, razão pelo qual foi necessário aplicar sobre os mesmos, um coeficiente de depreciação correspondente à idade aparente da construção

Fd = Fator de depreciação das construções em função da idade e do uso do usando a formula de ROSS - HEIDECKE, tabela 1 e 2

n = 28 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator e= reparos simples.

Fd= $R + K \times (1-R)$ onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida= 28 anos / 70 anos (vida útil previsível) = $28/70 = 0,40$

K= coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2, = 0,590

Fd= $0,20 + 0,590 \times (1-0,20)$

Fd= 0,672

Portanto:

VC = $289,55 \text{ m}^2 \times \text{R\$}2.053,66/\text{m}^2 \times 1,776 \times 0,672 =$

VC= R\$ 709.682,00

O valor do imóvel, se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra as benfeitorias realizadas sobre o terreno.

8.3 VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO

VA = VT + VC=

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor da Construção da casa e do galpão

Portanto:

VA = R\$261.360,00 + R\$ 709.682,00 = R\$971.042,00

VA = R\$970.042,00 arredondando-se para R\$ 970.000,00

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 = Vista da fachada



Foto 02 = Vista da garage



Foto 03 = Vista da sala



Foto 04 = Vista da sala de jantar



Foto 05 = Vista da cozinha



Foto 06 = Vista da varanda nos fundos



Foto 07 = Vista do quarto no pavimento superior



Foto 08 = Vista de banheiro no pavimento superior



Foto 09 = Vista do jardim anexo a sala de jantar



Foto 10 = Vista da cozinha

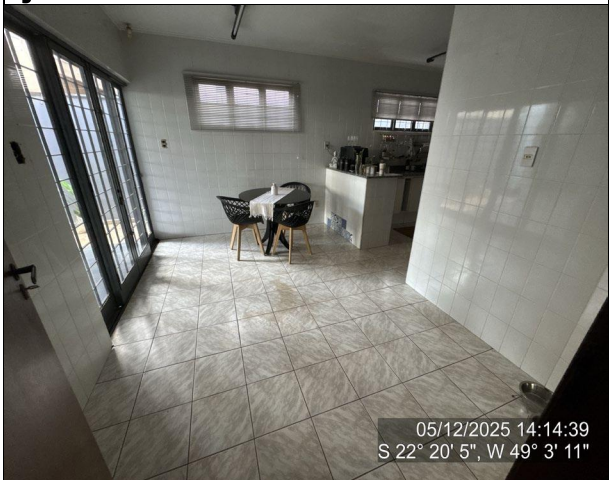


Foto 11 = Vista da copa



Foto 12 = Vista da área de serviço

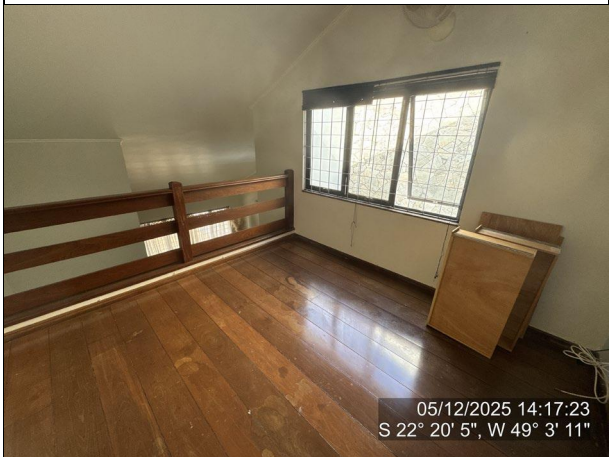


Foto 11 = Vista do mezanino



Foto 12 = Vista da calçada de frente para o imóvel

10. CONCLUSÃO:

De acordo com a norma brasileira NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE /SP – 2005, adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, aplicando o método do custo de reprodução, para a construção e o método comparativo direto de dados de mercado, para o terreno obteve-se um valor de **R\$ 970.000,00** portanto, analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão, está avaliado em **R\$970.000,00 (novecentos e setenta mil reais). Válido para Abril de 2025.**

11. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de nove folhas mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente pelo Perito.

Bauru, 14 de maio de 2025



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

ANEXO 01 – Boletim Econômico – Abril de 2025 – Sinduscon/SP.
ANEXO 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
ANEXO 03 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.
ANEXO 04 – Grupos de Zonas Residenciais
ANEXO 05. Certidão de valor venal
ANEXO 06 – Pesquisa de mercado em imobiliárias

ANEXO 01 – Boletim Econômico – Abril de 2025 – Sinduscon/SP.



Boletim Econômico - Abril de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2025

	R\$/m²	Par
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.150,28	
Material	847,87	
Despesas Administrativas	55,51	
Total	2.053,66	

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	%
R-1	2.008,97	0,31	R-1	2.459,22	0,31	R-1	2.985,19	
PP-4	1.879,55	0,30	PP-4	2.298,18	0,25	R-8	2.416,14	
R-8	1.795,33	0,27	R-8	2.053,66	0,25	R-16	2.623,15	
PIS	1.391,90	0,26	R-16	1.995,66	0,26			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as despesas de projeto e execução de obra de acordo com a seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2025 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.383,74	0,24	CAL-8	2.521,46	0,27
CSL-8	2.060,09	0,21	CSL-8	2.218,24	0,24

Este documento é um produto original, não deve ser reproduzido ou divulgado sem a autorização do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080590-26.2024.8.26.0000 e código 13022024.

ANEXO 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

ANEXO 03 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N (Válida à partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,368	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

ANEXO 04 – Grupos de Zonas Residenciais



Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FILIAL AO BAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste					Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _s					
	Frente de Referência	Prof. Mínima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _s	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1 ^a Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2 ^a Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3 ^a Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4 ^a Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5 ^a Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6 ^a Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

ANEXO 05. Certidão de valor venal

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURÓPOLIS
	RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (14) 3333-3333
	SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: **2489595/20**

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura

Inscrição: 20424007 IdFísico 16294 Situação: Ativo
 Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.
 Local do Imóvel 17011-101 - RUA EDMUNDO ANTUNES, 4-18
 Bairro/Loteamento JD. PANORAMA

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial
Área Terreno	290.40	Valor Venal Predial
Área Tributável	290.40	Valor Venal Imóvel
Área Edificada	289.55	

A Prefeitura de Baurópolis, através da Secretaria de Economia e Finanças, CERTIFICA que o(s) foi(ram) atribuído(s) para o imóvel em questão, na data da emissão da certidão, ressalvando a Prefeitura atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

ANEXO 06 – Pesquisa de mercado em imobiliárias

13/05/2025, 15:20

Sobrado de Esquina ao Lado da USP com 3 Quartos, Suíte e Home - Conforto e Praticidade em uma Localização Privilegiada!



SOBRADO DE ESQUINA AO LADO DA USP COM 3 QUARTOS, SUÍTE E HOME - CONFORTO E PRATICIDADE EM UMA LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA!

Casa Sobrado - Vila Altinópolis Residencial para Venda em Bauru

Favoritar

Comparar

Compartilhe:   

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Venda	700.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) 	Consulte-nos

Residencial

Finalidade

105862

Referência

3

Dormitórios

1

Suíte

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Sobrado/Vila-Altinopolis/105862>

1/10

13/05/2025, 15:20

Sobrado de Esquina ao Lado da USP com 3 Quartos, Suíte e Home - Conforto e Praticidade em uma Localização Privilegiada!

Banheiros

Garagens

173.00 m²

A. Terreno

243.00 m²

A. Construída

Descrição do Imóvel

Localizado em uma esquina privilegiada, ao lado da renomada USP, este sobrado é o equilíbrio perfeito entre conforto, funcionalidade e elegância. Com uma localização estratégica, você estará cercado de praticidade e acesso fácil a tudo o que precisa.

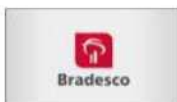
A casa conta com 3 quartos acolhedores, sendo uma suíte de tirar o fôlego, proporcionando o espaço ideal para relaxar após um longo dia. Além disso, o home e o escritório oferecem a versatilidade para você trabalhar ou curtir bons momentos de lazer no seu próprio lar.

A cozinha planejada é um verdadeiro convite à gastronomia, com despensa e área de serviço integradas, proporcionando organização e praticidade no dia a dia. O mezanino e a sacada oferecem vistas encantadoras, ampliando os horizontes e trazendo ainda mais leveza e luminosidade ao ambiente.

Com armários embutidos, ambientes climatizados e um quintal perfeito para momentos de descontração, essa casa é o refúgio que você sempre sonhou. E para completar, a garagem comporta até 2 carros com total conforto e segurança.

Não perca a chance de viver nesse charmoso sobrado. Agende sua visita e encante-se com cada detalhe desse lugar único!

Simule um Financiamento



<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Sobrado/Vila-Altinopolis/105862>

2/10

13/05/2025, 15:22

Lindo sobrado com 03 dormitórios, sendo 02 suítes com hidromassagem

Área do Cliente | (014) 3234-4050



LINDO SOBRADO COM 03 DORMITÓRIOS, SENDO
02 SUÍTES COM HIDROMASSAGEM

Casa Sobrado - Jardim Contorno Residencial para Venda em Bauru

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

IPTU	188,89
Total para Acessórios <i>valores sujeitos a alteração.</i>	
Venda	599.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos

Residencial	96478
Finalidade	Referência
3	2

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Sobrado/Jardim-Contorno/96478>

1/9

Este documento é um produto original, não deve ser reproduzido ou alterado sem a autorização do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1080690-26.2024.8.26.0000 e código 13052025.1522.

13/05/2025, 15:22

Lindo sobrado com 03 dormitórios, sendo 02 suítes com hidromassagem

Dormitórios

Suítes

4

5

Banheiros

Garagens

206.00 m²

265.00 m²

A. Construída

A. Total

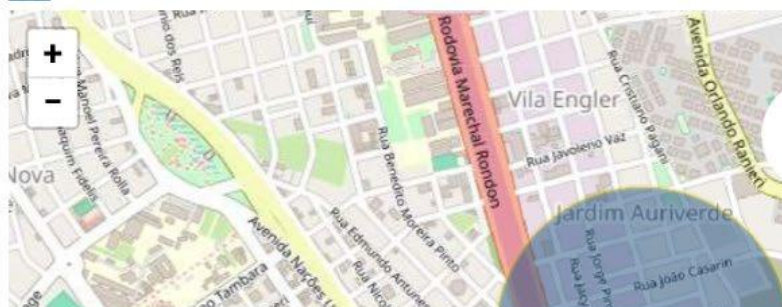
Descrição do Imóvel

Sobrado reformado;
03 dormitórios, sendo 02 suítes;
Escritório;
Infraestrutura para instalação de elevador;
Ambientes climatizados;
Banheira de hidromassagem.

Simule um Financiamento



Localização Casa / Sobrado em Bauru



<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Sobrado/Jardim-Contorno/96478>

2/9

Casa para aluguel e venda com 266 m² e 3 quartos em Jardim Panorama, Bauru - SP - Bolsa Imobiliária



Jardim Panorama, Bauru - SP



A casa está localizada em Jardim Panorama, Bauru - SP, possui 266 m², 3 quartos, 1 banheiro e 4 vagas.

Além disso, a casa conta com amplo quintal.

O imóvel também oferece diversos diferenciais, tenha noites de sono tranquilas e dias frescos em um imóvel com ar condicionado e tenha a tranquilidade de saber que seu lar está protegido.

Esta casa está disponível para venda por R\$1.000.000 ou locação por R\$ 5.000. Agende uma visita e surpreenda-se!

Água	Alarme
Aquecimento solar	Air condicionado
Arborização	Armário de cozinha
Armários	Armários Embutidos
Asfalto	Banheiro de Empregada
Calçada	Caçamento
Cozinha	Edicula com Quarto e Banheiro
Energia Elétrica	Garagem Coberta
Grades Janelas	Iluminação Pública
Jardim c/ grama	Murado
Piso Porcelanato	Portão eletrônico
Quintal	Rede Elétrica
Reformado	Sala de estar
Sala de jantar	Sala de visita
Sala p/ 2 ambientes	Vitrine

1/3

13/05/2025, 15:24

Casa para aluguel e venda com 266 m² e 3 quartos em Jardim Panorama, Bauru - SP - Bolsa Imobiliária

Venda
R\$ 1.000.000

Aluguel
R\$ 5.000/mês



SUE KAREN LOPES
 CRECI: 162292-F
 (14) 3234-3344

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

Olá, estou interessado nesse imóvel que encontrei no site.
Aguardo seu retorno.

WhatsApp

Enviar

VOCÊ TAMBÉM PODE GOSTAR



ref: fab1013

Casa
Vila Souza, Bauru - SP

R\$ 530.000

120 m² 3 2 4

VEJA MAIS



ref: CA3220

Casa
Vila Cardia, Bauru - SP

R\$ 1.500

2 2 1

CRECI: 11904-J

Bauru/SP
(14) 3234-3344

WhatsApp Venda
(14) 99125-9000

WhatsApp Locação
(14) 99102-5002

Endereço
Rua Gustavo Maciel, 17-56 - Jardim Nasralia, Bauru - SP

<https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/CA3189/casa-para-aluguel-e-venda-com-266-m2-e-3-quartos-em-jardim-panorama-bauru-sp>

2/3

13/05/2025, 15:26

Casa para venda em Jardim Panorama, Bauru - SP - Bolsa Imo



Casa para venda em Jardim Panorama, Bauru - SP

Jardim Panorama, Bauru - SP

- 3 Quartos, sendo 1 Suíte
- 2 Banheiros
- 2 Vagas
- 4,07m² Área total
- 343m² Área construída

Venda

R\$ 850.000



Aline Schiavelin
CRECI: 161725
(14) 99766-5974

Nome

Seu nome

E-mail

Seu e-mail

3 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES NO HIGIENÓPOLIS!! - Bolsa



Jardim Panorama, Bauru - SP



3 Quartos, sendo 2 Suítes



5 Barheiros



4 Vagas



310m² Area construída

Venda

R\$ 850.000



Robson Mecca

CRFC: 7904-j

☎ (14) 99125-9000

Nome

Sel name

E-mail

Sol. e-mail

13/05/2025, 15:12

TERRENO RESIDENCIAL em JARDIM PANORAMA, (Bauru) - SP - Bo



TERRENO RESIDENCIAL em JARDIM PANORAMA, (Bauru) - SP

Jardim Panorama, Bauru - SP



462m² Área total

Venda

R\$ 400.000



Robson Mecca
CRECI: 11004-j
(14) 99125-9000

Nome

E-mail

Telefone

13/05/2025, 15:15

Gilar Imóveis | Resultados da Busca



55 *anos*

EMPRESA

FAVORITOS

CONTATO

UNIVERSITÁRIO

LANCAMENTOS

Cadastrar

Log in

≡ BUSCA DETALHADA

O que você precisa?

Qual o tipo? Casas (R) x ▼

Cidade BAURU ▼

Bairro JARDIM PANORAMA x ▼

Prédio Qualquer Prédio ▼

Endereco (Apenas o Nome)

Ex: Getúlio Vargas

Quartos Quartos ▼

Vagas Vagas

Faixa de Valor: R\$ 0 até R\$ 2 mi ou +

Ordenar Por **Maior Valor** ▼

Código do Imóvel

Ex: 1234



ficula

Condicionado

 Mobiliado

 Piscina

 Varanda Gourmet

 Visita Virtual

Academia

☐ Playground

<https://qilar.com.br/Imovel/Lista>

1/5

13/05/2025, 15:15

Gilar Imóveis | Resultados da Busca

Este website utiliza cookies para garantir uma melhor experiência de navegação.

Configurações de Cookie Aceitar todos os cookies



VENDA

JARDIM PANORAMA

R\$ 790.000,00

3 Dormitório(s) 2 Vaga(s)
Cód 47773 ❤️



VENDA

JARDIM PANORAMA

R\$ 750.000,00

Cód 44876 ❤️



VENDA

JARDIM PANORAMA

R\$ 680.000,00

3 Dormitório(s) 4 Vaga(s)
Cód 27202 ❤️



<https://gilar.com.br/Imovel/Lista>

2/5