

JOSE CARLOS DA CRUZ SANTOS
Exatidão: 20/04/2025 12:52:15

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DA PRIMEIRA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO

Procedo nº 1001701-96-2019

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de CARTA PRECATÓRIA que **BANCO CIDADE S.A.** promove em relação **CONSTRUTORA LR LTDA E OUTROS**, vem respeitosamente representar o Laudo de avaliação dos vinte e sete imóveis, dando por terminado seus estudos, diligências e vistas, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO.

Ternos em que,
P. Deferimento.

Hajn., 03 de setembro de 2020.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0500574053



1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de 27(vinte e sete) imóveis, localizados em diversos endereços, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ R\$ R\$ 11.451.000,00 (onze milhões, Quatrocentos e cinquenta e um mil reais) para o valor total das vinte e sete avaliações de imóveis, vide relação de valores individuais dos imóveis, no final do Laudo.

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 DE DADOS DE MERCADO para os terrenos e o MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO para as benfeitorias, 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 = 18 e 19 de fevereiro de 2020

6. DA VISTORIA

A vistoria foi feita no dia 18 e 19 de fevereiro do presente ano, iniciando pelos lotes de terrenos, localizados no Jardim Olímpico e Jardim Solange, onde pudemos vistoriar os lotes, onde pudemos registrar o local e fazer um relatório fotográfico.

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1. Imóvel nº 1 – Matrícula nº 2.954 do 1º CRI de Bauru – PMB 001/047/045

Um apartamento, sob nº 802, localizado no 8º andar do condomínio do Edifício Terra Branca, situado na avenida Rodrigues Alves nº 11-11, contendo uma sala, dois quartos, bwc, cozinha, área de serviço, e wc de empregada, com área de 60,66m² e cota parte do terreno de 10,22% da área total do terreno de 450,00 m².

7.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma avenida de grande movimento de veículos, situada num bairro misto de comercial e residencial, uma das principais avenidas de Bauru, com intenso movimento comercial. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada e servido por coletivos.

7.2 Do imóvel

O imóvel residencial está situado em condomínio residencial, um prédio de apartamentos residenciais com 4 apartamentos por andar, com uma entrada principal e sem vaga de veículo.

O apartamento tem dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, circulação e banheiro social. Os pisos são todos de cerâmica esmaltada. As paredes do banheiro e cozinha são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de ferro e as portas internas são de madeira pintadas.

7.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 77,44 m² de área total. Tem uma fração ideal do terreno de 2,46 % correspondendo a 10,06 metros quadrados de área.

7.4 Relatório Fotográfico no local



Foto 01 = Fachada para Av. Rodrigues Alves e Rua Antonio Alves



Foto 02 = Frente do prédio

7.5 Avaliação do imóvel

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação de imóveis urbanos, foram utilizados os métodos de reprodução do imóvel e o comparativo direto, que implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de apartamentos e escritórios. Admite-se neste caso que os apartamentos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que as construções analisadas ocupam adequadamente a área do terreno e são do mesmo tamanho em área real de uso privativo, que foi adotada neste trabalho e ajustando as diferenças de qualidade de acabamento e de estado de conservação.

O perito realizou pesquisa em imobiliárias tradicionais da cidade de Bauru, em ofertas de venda e/ou vendas efetuadas.

O apartamento tem 60,66 m² de área total

VA = At x Vu onde:

At = Área total do apartamento

Vu = Valor do metro quadrado unitário pesquisado

Portanto:

VA = 60,66 m² x R\$2.059,00=124.898,00, arredondando-se para

VA = R\$ 125.000,00 (cento e vinte cinco mil reais)

7.6. PESQUISA DE APARTAMENTOS

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificados do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de apartamentos padrão no centro de Bauru, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – APARTAMENTO EM OFERTA		R\$ /m ²
1. Bolsa Imobiliária – Cod.sil144– Fone (14) 32343344 –	88,00m ²	1.950,00
2. Bolsa Imobiliária – Cod.279923– Fone (14) 32343344 –	82,00m ²	1.951,00
3. Central Imobiliária – Cod.5833 - Fone (14) 2106–0060	60,00m ²	2.166,00
4. Central Imobiliária – Cod.5833 - Fone (14) 2106–0060	88,00m ²	2.300,00
5. Imóveis Mercurio - Cod.AP1574- Fone (14) 3570-1200	97,00m ²	1.930,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 10.297,00 / 5 =

R\$ 2.059,00

+ 30 % = R\$ 2.367,00

- 30 % = R\$ 1.750,00

43

647

PUP = R\$ 2.059,00 (preço unitário de terreno pesquisado)

□ □



■ ■ ■

11/27/2014 12:54 PM

Submitted on November 4, 2010
Manuscript No. 10110400, 2010

069800 WYOMING

Downloaded from <http://www.sagepub.com> at NANYANG TECH UNIV LIBRARY on June 12, 2015

[illegible][illegible]

US-10-01 35 PM - 76087 14-1-11 37093 3 304 04 01 30 3 47 PM 03 04 30 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00

De acordo com o [Art. 10º](#) do [Decreto nº 11.072/2017](#)

Figure 1. A schematic diagram of the experimental design. The subjects were divided into two groups: the control group and the experimental group. The control group received a standard training program, while the experimental group received a modified training program. The subjects were then tested on a series of tasks, and their performance was compared between the two groups.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil nº 00574853

648

7.2. Imóvel nº 2 – Matrícula nº 6.380 do 1º CRI de Bauru - PMB 05/005/013

7.2.1 Do Logradouro

Um lote de terreno, sob letra M, da quadra 2, da Vila Alto Paraíso, situado na rua Salvador Fillardi, quarteirão 11, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 31,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 341,00 m².

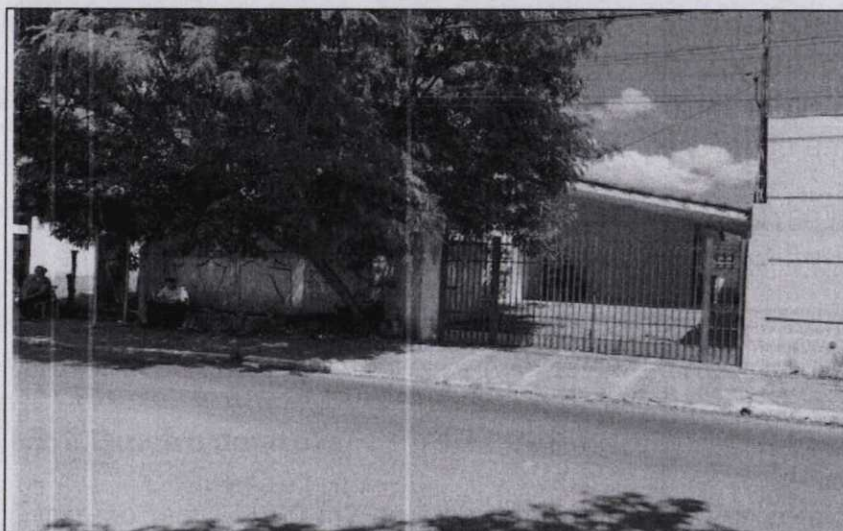
No lote de terreno tem um imóvel residencial terreo com 160,50 m², com nº 11-27, conforme certidão de valor venal anexa.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 05/0005/013 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 6.380.

7.2.2 Quadro de áreas

O terreno tem 341,00 m² de área total sendo 11,00m com frente para a Rua Salvador Fillardi nº 11-27.

7.2.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.2.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

A = Área do terreno

VT = R\$ 150.000,00

Portantissime

R\$
650
 JOSE CARLOS DA SILVA SANTOS
 Proprietário - CNPJ 07.134.155/0001-00

$VC = 160,50 \text{ m}^2 \times R\$1.437,43/\text{m}^2 \times 1,386 \times 0,5752 = R\$183.926,00$, arredondando-se

VC = R\$ 184.000,00

O valor do imóvel se compõe de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

7.2.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$VA = VT + VC =$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor das benfeitorias

Portanto:

VA = R\$ 158.000,00 + R\$ 184.000,00 =

VA = R\$ 342.000,00

7.2.7. PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificadas do jornal da cidade e Internet, obtivemos o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 11,00m x 22,00m, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA			R\$ /m²
1. Companhia Imobiliária – Cont.162711 – Fone (14)2106-9500 –	155,00m²		464,00
2. Companhia Imobiliária – Cont.158462 – Fone (14)2106-9500 –	180,00m²		444,00
3. Boa Terra Imobiliária – Cont.15749 – Fone (14)32341333 –	180,00m²		444,00
4. Boa Terra Imobiliária – Cont.140056 – Fone (14)32341333 –	180,00m²		472,00
5. Resale – Imobiliária – Cont.99523355 – Fone (14)21067181 –	180,00m²		472,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: $R\$ 2.316,00 / 5 =$
R\$ 463,00

+ 30 % = R\$602,00

- 30 % = R\$ 324,00

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média sacada para os terrenos é de R\$ 463,00.

PUP = R\$ 463,00 (preço unitário de terreno pesquisado)



JOSE CARLOS DA SILVA BATISTO
Especialista em **CE** 0324151

65

7.2.8. CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Abstract



Abstract

[illegible]

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 100-105.
 2. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 106-111.

016-5200 0454 01. 0000

[illegible]

 FROM: JAMES H. HARRIS, JR., DIRECTOR, FBI
 TO: SAC, NEW YORK (100-100000)
 SUBJECT: MURDER OF MARTIN LUTHER KING, JR.;
 RE: NEW YORK TELETYPE TO BUREAU, APRIL TWENTY, LAST.
 NEW YORK OFFICE IS CURRENTLY REVIEWING THE MATTER.
 BUREAU WILL BE KEPT ADVISED.
 JHH:jdh

Name of the school/college/department Name of the teacher Date of completion Name of the student Address of the student Mobile number of the student E-mail address of the student	Name of the school/college/department Name of the teacher Date of completion Name of the student Address of the student Mobile number of the student E-mail address of the student
--	--

© 2006 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from Pearson Education, Inc.

Phone: 781.326.2200

For more information on the new *Journal of Management Inquiry*, please contact the Editor, Jeffrey Pfeffer, at jm@mc.manuscriptcentral.com.

As a consequence, the following theorem holds:

2ª Oficial Civil Criminal	Nº. 652
 JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS Juiz de Direito	
652	

7.3. Imóvel nº 3 – Matrícula nº 6.854 do 2º CRI de Bauru - PMS
3/0966/026

7.3.1. Do Logradouro

O lote de terreno está situado no lado ímpar, quarteirão 1, da Rua Cyrenio Ferraz de Aguiar, correspondente ao lote 26 da quadra 1 do loteamento denominado Jardim Olímpico, nesta cidade de Bauru-SP, com área de 300,00 m2, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de cada lado.

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 115,88 m2, com nº 1-121, conforme certidão de valor venal anexa, de área construída.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 003/0966/026 e no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 6.854.

7.3.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 115,88 m2 de área construída total, sendo que o terreno tem 300,00 m2 de área total com 10,00 m de frente para a Rua Cyrenio Ferraz de Aguiar nº 1-121.

7.3.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.3.4 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

V_u = Văziri unității de cercetare, conform anexei
 C_f = Coeficient de frecvență
 C_p = Coeficient de profunditate
 C_e = Coeficient de esalonare

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$V_{\Gamma} = A \times \text{PUTF} \times F_f \times F_{\Omega}$$

VT = Vektor dan Tensord

A - Área do terreno

PUTP = Preço Unitário de Têxtil Pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores pesquisados entre corretores.

Grupo C – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Erreinte der Prüfungsausschüsse = 47-100%

Profundidade mínima/máxima - 25.00 / 40.00 m

$$FT = \text{Fator de frente ou lexada} = (Fr/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência = $2 \times 10 = 20$)

Fp – Fator de profundidade – $(P_e / P_{nl}) = 1,00$
 (a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

VT = 100,00m² x R\$ 163,00 x 1,00 x 1,00 = R\$163.000,00 arredondando-se:
VT = R\$ 139.000,00

7.3.5. BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitoras enquadram-se NA CLASSE 1. - GRUPO 1.1.2. - CASA RESIDENCIAL - Padrão Médio, conforme tabela do IBAPE, 1,386 x RM-8, com base na tabela do SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

Portanto, estes preços acima referem-se a construções novas, razão pela 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, utilizando a fórmula de ROSS - HEIDRICK, tabela 1 e 2

n = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação labor = reparos simples.

$$Fd = R + K \times (1 - \alpha) \text{ units}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decina, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida = 30 anos / 70 anos (vida útil possível) = 30/70 = 0,42

A = Área do terreno

Profundidade mínima/máxima = 25.00 / 40.00 m

0.50

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

VT = R\$ 139.000,00

O terreno tem uma área total de 304,00 m², e consultando diversas corretoras de imóveis, chegou-se a um valor do metro quadrado para a região de R\$588,00 para o terreno, conforme pesquisa anexa.

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.1.2. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme tabela do IBAPE, 1,386 x RM-3, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

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

$$I_d = R \cdot \frac{V_x}{(1 + R) \cdot R_{on}}$$

K= coeficiente de Ross – Heldecke, encontrado na tabela 2.

$$F_c = 0,20 + 0,169 \times (1 - 0,20)$$

$$k_d = 0,4592$$

Portanto:

$$V_C = 141,05 \text{ m}^2 \times R\$1.437,43/\text{m}^2 \times 1,386 \times 0,3352 = R\$94.729,00,$$

arredondando-se

$$V_C = R\$ 95.000,00$$

O valor do imóvel se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

7.4.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$$V_A = V_T + V_C$$

Onde:

V_T = Valor do Terreno

V_C = Valor das benfeitorias

Portanto:

$$V_A = R\$ 139.000,00 + R\$ 95.000,00 =$$

$$V_A = R\$ 234.000,00$$

7.4.7. PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificadas do jornal da cidade o Internet, obtive-se o seguinte resultado para valor de mercado do terreno padrão de 11,00m x 72,00m, na região do imóvel avaliado:

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA			R\$ /m ²
1. Concreto Imóveis – Cod.62/11 – Fone (14)2106-9500 –	155,00m ²		409,00
2. Concreto Imóveis – Cod.60462 – Fone (14)2106-9500 –	180,00m ²		444,00
3. Boisa Imobiliária – Cod.6.919 – Fone (14) 32341333 –	100,00m ²		444,00
4. Boisa Imobiliária – Cod.6.156 – Fone (14) 32341333 –	100,00m ²		472,00
5. Residência Imobiliária – Cod.99521365 – Fone (14)21067181 –	100,00m ²		472,00

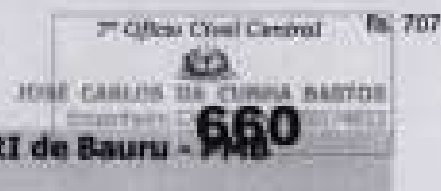
Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 2.315,00 / 5 =
R\$ 463,00

$$+ 10 \% = R\$602,00$$

$$- 30 \% = R\$ 324,00$$

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média saneada para os terrenos é de R\$ 463,00.

PUP = R\$ 463,00 (preço unitário de terreno pesquisado)



7.5 Imóvel nº 5 – Matrícula nº 6.939 do 2º CRI de Bauru - 3/0962/007

7.5.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob nº 7, da quadra D, do Jardim Olímpico, situado na rua Celso Pallaro 2-90, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 300,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 126,18 m² de área construída com frente para a rua Celso Pallaro 2-90.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 003/0962/007 e no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 6939.

7.5.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 126,18 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 300,00 m² de área total com 10,00 m de frente.

7.5.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.5.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT5 = SS \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT5 = Valor do Terreno 5

SS = Área do terreno 5

Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf= Coeficiente de frente

Cp= Coeficiente de profundidade

Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

VT - A X PUTP X FT X FD

Vl - Valor do Terreno

A = June 10, 1959

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

Grupo I – 2ª Zona – Residência! horizontal! Média

Frente de referência - F₀ = 10,00m

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

$$F^* = \text{Fator de frente ou testada} = (F_f/F_r) = (10,00/10,00) = 1,00$$

Fp = Fator de profundidade = $(P_n / P_{m1}) - 1,00$
(a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VI = 300,00m^2 \times R\$ 453,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$135.900,00 \text{ arredondando-se:}$$

VT = R\$ 139.000,00

O terreno tem uma área total de 304,00 m², e consultando diversos corretores de imóveis, chegou-se a um valor do metro quadrado para a região de R\$588,00 para o terreno, conforme pesquisa anexa.

7.5.5. BENEFETÓRIAS

Considerando-se que as Benfeitorias enquadram-se NA
CLASSE 1. - GRUPO 1.1.2, - CASA RESIDENCIAL - Padrão Médio, conforme
tabela do IAPPE, 1,386 x RM-8, com base na tabela do SINDUSCONV - Sindicato
da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de
FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

Portanto, estes preços ainda referem-se a construções novas, razão pela qual foi necessário o aplicar sobre os mesmos, um coeficiente de depreciação correspondente à idade e ao estado da construção.

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

n = 30 arcs (blade exposure)

Estado de conservação falur q= reparos importantes

$$F_G = R + K \times (1 - R) \text{ onde}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida = 30 anos / 70 anos (vida (m) previsível) = 30/70 = 0,43

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

Fd= $0,20 + 0,456 \times (1 - 0,20)$

Fd= 0,5648

Portanto:

VC = $126,18 \text{ m}^2 \times \text{R\$}1.437,43/\text{m}^2 \times 1,386 \times 0,5648 = \text{R\$}141.982,00$, arredondando-se

VC = R\$ 142.000,00

O valor do imóvel se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

7.5.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

VA = VT + VC=

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor das benfeitorias

Portanto:

VA= R\$ 139.000,00 + R\$ 142.000,00=

VA= R\$ 281.000,00

7.5.7. PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificados do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 11,00m x 22,00m, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA	R\$ /m ²
1. Concreto imóveis – Cod.62711– Fone (14)2106-9500 – 155,00m2	484,00
2. Concreto imóveis – Cod.58462– Fone (14)2106-9500 – 180,00m2	444,00
3. Bolsa Imobiliária – Cod.CM9 – Fone (14) 32341333 – 180,00m2	444,00
4. Bolsa Imobiliária – Cod.AC156 – Fone (14) 32341333 – 180,00m2	472,00
5. Residem Imobiliária– Cod.99523365– Fone (14)21067181 –180,00m2	472,00

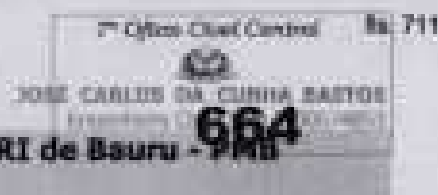
Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: $\text{R\$ } 2.316,00 / 5 =$
R\$ 463,00

+ 30 % = R\$602,00

- 30 % = R\$ 324,00

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média saneada para os terrenos é de R\$ 463,00.

PUP = R\$ 463,00 (preço unitário de terreno pesquisado)



7.6. Imóvel nº 6 – Matrícula nº 6.940 do 2º CRI de Bauri - PMB
3/0962/008

7.6.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob nº 8, da quadra H, do Jardim Olímpico, situado na rua Celio Pallaro 2-80, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 300,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 130,66 m² de área construída com frente para a rua Celio Pallaro 2-80

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 003/0962/008 e no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauri, matrícula nº 6940.

7.6.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 130,66 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 300,00 m² de área total com 10,00 m de frente.

7.6.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.6.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno S

S = Área do terreno S

Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf= Coeficiente de frente

Cp= Coeficiente de profundidade

Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

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

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência= $2 \times 10 = 20$)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = 1,00$$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VT = 300,00m^2 \times R\$ 463,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 138.900,00 \text{ arredondando-se:}$$

$$VT = R\$ 139.000,00$$

7.6.5.BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.1.2. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme tabela do IBAPE, 1,386 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

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 = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator g= reparos importantes

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida= 30 anos / 70 anos (vida útil previsível) = $30/70 = 0,42$

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

$$Fd = 0,20 + 0,456 \times (1-0,20)$$

$$Fd = 0,5648$$

Portanto:

$$VC = 130.66 \text{ m}^2 \times R\$1,437.43/\text{m}^2 \times 1.386 \times 0.5546 = R\$147,073.00$$

arrendando-92

VC = R\$ 147.000,00

O valor do imóvel se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao tempo a partir da beneficiária realizada sobre o terreno.

7.6.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$$V_A = V_T + V_T^2$$

Order:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor das contraprestações

Enquanto:

$$VA = R\$ 139.000,00 + R\$ 147.000,00 =$$

VA= R\$ 286.000,00

7.6.7. PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificados do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 11,00m x 22,00m, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – TERREÇOS EM OFERTA				R\$ /m ²
1. Construção Imóvel	Cod.62711	Fone (14)2105-9500 –	155,00m ²	181,00
2. Construção Imóvel	Cod.58462	Fone (14)2105-9500	130,00m ²	161,00
3. Base Imobiliária	Cod.049	Fone (14) 32341333	180,00m ²	444,00
4. Base Imobiliária	Cod.40156	Fone (14) 32341333 –	180,00m ²	472,00
5. Registro Imobiliário	Cod.9262336	Fone (14)21057181 –	180,00m ²	472,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 2.316,00 / 5 =

R\$ 463,00

- 1 30 % - R\$602,00
- 30 % - R\$ 371,50

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média saneada para os Lemnais é de R\$ 463,00.

PUP = R\$ 463,00 (preço unitário de terreno pesquisado)

JOSE CARLOS DA SILVA BASTOS
Fornecedores 687

7.6.8. CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Abstract



THE

www.elsevier.com/locate/jmb

1. **အသုံးပြုသူများ၏ အသေးစိတ်အချက်အလက်များကို စုဆောင်းခြင်း**
 2. **အသုံးပြုသူများ၏ အသေးစိတ်အချက်အလက်များကို စုဆောင်းခြင်း**

01/01/2010 10:30 AM

በግንባታ ጊዜያዊ ሥራ ላይ ለሚገኙ የግንባታ ሥራዎች ስራዎች

© 2000 by American Psychological Association or one of its allied publishers. This article is intended solely for the personal use of the individual user and is not to be disseminated broadly.

Se g'eneralul telegramelor cu număr 25 de 1926	
Număr de telefon	25000-25
Adresă de telefon	25000-25
Valori de telefon	25000-25
Valori de telefon	25000-25
Valori de telefon	25000-25
Valori de telefon	25000-25
Valori de telefon	25000-25

Copyright © 2009 by John Wiley & Sons, Inc.

Use the following to answer QUESTIONS 1-3:

7.7. Imóvel nº 7 – Matrícula nº 6.944 do 2º CRI de Bauru - PMA 3/0962/012

7.7.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob nº 12, da quadra H, do Jardim Olímpico, situado na rua Celso Pallaro com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 300,00 m².

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 03/0962/012 e no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 6944.

7.7.2 Quadro de áreas

O terreno tem 300,00 m² de área total sendo 10,00 de frente.

7.7.3. Relatório Fotográfico



. Fachada do imóvel

7.7.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce, \text{ onde:}$$

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf= Coeficiente de frente

Cp= Coeficiente de profundidade

Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Pf \times Fp$$

JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS
BRASILIA-DF 02/02/1965

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno

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

Grupo I – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frença de referência = Fr = 12,09m

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

$$Ff - \text{Fator de frente ou testada} = (Ff/Fr) = (12,00/12,00) = 1,00$$

202
POSE CARLOS DA CUNHA BASTOS
77441413

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisadas: R\$ 2.316,03 / 5 = R\$ 463,00

- 1 30 % = R\$602,00
- 30 % = R\$ 324,00

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média amostral para os terrenos é de R\$ 463,00.

PUP = R\$ 463,00 (preço unitário de terreno pesquisado)

7.7.7 CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

**2011-12**[illegible]

For more information, please contact:
 Dr. Robert A. Anderson, Director, Texas A&M University System

ואשר את כל ימי חייך

*Tulane University is a 501(c)(3) nonprofit organization. EIN: 13-6138932

Downloaded from <http://ajph.org/> by guest on April 11, 2015

[illegible]

© 2004 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is a registered trademark of The McGraw-Hill Companies, Inc. All other trademarks are the property of their respective owners.

Received: 2014-04-02, 15:29

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

671

7.8. Imóvel nº 8 – Matrícula nº 6.945 do 2º CRI de Bauru - PMB
3/0962/013

7.8.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob nº 13, da quadra H, do Jardim Olímpico, situado na rua Celso Pallaro com 10,00 m de frente com esquina com a rua Sergio Malheiros, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 282,60 m².

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 03/0962/013 e no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 6945.

7.8.2 Quadro de áreas

O terreno tem 282,60 m² de área total sendo 10,00 de frente sendo esquina com a rua Sergio Malheiros.

7.8.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.8.3. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times FT \times Fp$$

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 1 – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência = Fr= 12,00m

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

$$F = \text{Fator de frente ou testada} = (F_r / Fr) = (12,00 / 12,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência = 2x10=20)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (P_r / P_{m1}) = 1,00$$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona com derivação)

$$VT = 282,60m^2 \times R\$ 463,06 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 = R\$143.926,00 \text{ arredondando-se:}$$

$$VT = R\$ 144.000,00$$

7.8.5. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$VA = VT =$$

Onde:

VT = Valor do Terreno

Portanto:

$$VA = R\$ 144.000,00$$

7.8.6. PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENO

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificados do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 12,00m x 22,00m, na região do imóvel avaliado.

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA				R\$ /m²
1. Concreto Imóveis – Doc.62711	Fone (41)2106-9500	155,00m²		434,00
2. Concreto Imóveis – Doc.58462	Fone (41)2106-9500	180,00m²		444,00
3. Bolsa Imobiliária – Doc.CMD	Fone (41)32541335	130,00m²		444,00
4. Bolsa Imobiliária – Doc.ACI55	Fone (41)3124-332	180,00m²		472,00
5. Residem Imobiliária – Doc.99523365	Fone (41)2106713	180,00m²		472,00

2ª Câmara Criminal - 1ª. 720
JOSE CARLOS DA SILVA CASTOS
 Desembargador
873

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 2.316,00 / 5 =
R\$ 463,00

- + 30 % = R\$1002,00
- 30 % = R\$ 324,00

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média sancionada para os terrenos é de R\$ 463,00.

PUP = R\$ 463,00 (preço unitário de terreno pesquisado)

7.8.7 CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

PODERE



PODERE

MUNICÍPIO MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria de Economia e Finanças
 Departamento de Administração Financeira

ATTESTADO DE VALOR VENAL

Curitiba, 05 de Maio de 2023, às 14h30min.

Atestamos que o imóvel descrito no presente documento encontra-se em situação regular perante o Poder Judiciário, não estando sujeito a qualquer processo judicial que possa comprometer o valor venal atribuído. O presente documento é emitido em conformidade com o disposto no artigo 17, inciso II, da Lei nº 10.247/2001, e no artigo 17, inciso III, da Lei nº 10.247/2001.

Valor Venal informado em Processo nº 00000000000000000000	
Valor Venal Realizado	R\$ 463,00
Valor Venal Estimado	R\$ 463,00
Valor Venal Realizado	R\$ 463,00
Valor Venal Estimado	R\$ 463,00
Valor Venal Realizado	R\$ 463,00
Valor Venal Estimado	R\$ 463,00

Atestamos que o imóvel descrito no presente documento encontra-se em situação regular perante o Poder Judiciário, não estando sujeito a qualquer processo judicial que possa comprometer o valor venal atribuído.

Curitiba, 05 de Maio de 2023, às 14h30min.

Atestamos que o imóvel descrito no presente documento encontra-se em situação regular perante o Poder Judiciário, não estando sujeito a qualquer processo judicial que possa comprometer o valor venal atribuído.

7.9. Imóvel nº 9 – Matrícula nº 6.946 do 2º CRI de Bauru - PMB 3/0962/014

7.9.1. Do Logradouro

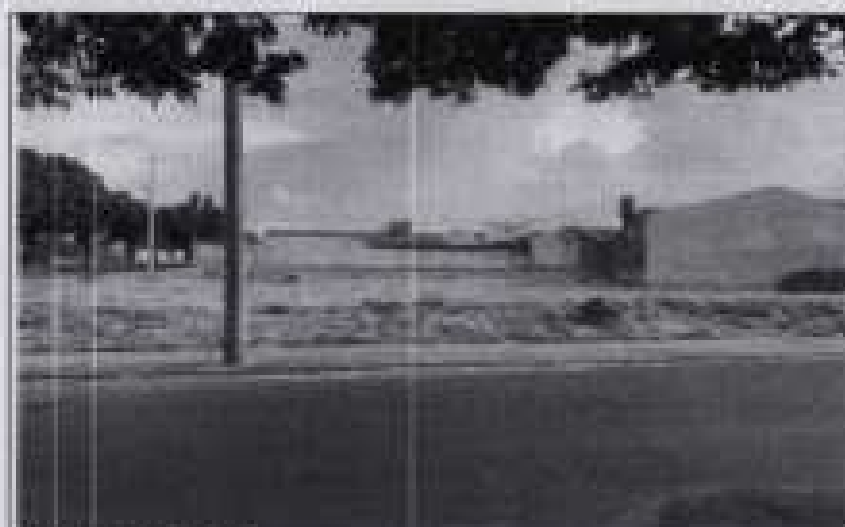
Um lote de terreno, sob nº 14, da quadra H, do Jardim Olímpico, situado na rua Sergio Malheiros, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 300,00 m².

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 03/0962/014 e no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 6946.

7.9.2 Quadro de áreas

O terreno tem 300,00 m² de área total sendo 10,00 m de frente.

7.9.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.9.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

7.10. Imóvel nº 10 – Matrícula nº 6.947 do 2º CRI de Bauru - FME 3/0962/015

7.10.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob nº 15, da quadra H, do Jardim Olímpico, situado na rua Sérgio Malheiros, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 300,00 m².

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 03/0962/015 e no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 6947.

7.10.2 Quadro de áreas

O terreno tem 300,00 m² de área total sendo 10,00 m de frente.

7.10.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.10.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$



VT = Valor do Terreno
A = Área do terreno

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

Grupo I – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência – Fr= 12,00m

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

0,20

Ft = Fator de frente ou testada = (Fé/Fr) = (12,00/12,00) = 1,00
(limitada ao dobro da testada de referência= 2x10=20)

0,50

Fp = Fator de profundidade = (Pc / Pm) = 1,00

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

VT = 300,00 + 2 x R\$ 463,00 x 1,00 x 1,00 = R\$ 138.900,00 arredondando-se:

VT = R\$ 139.000,00

7.10.5. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

VA = VT =

Dica:

VI = Valor do Terreno

Portanto:

VA= R\$ 139.000,00

7.10.6 PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificados do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 11,00m x 22,00m, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA				R\$ /m²
1. Comércio Imóvel – Coc.62711 – Fone (14)2106-9500 –	135,00m²			481,00
2. Comércio Imóvel – Coc.58162 – Fone (14)2106-9500 –	120,00m²			411,00
3. Bairro Imobiliária – Cod.040 – Fone (14) 37341533 –	180,00m²			461,00
4. Bairro Imobiliária – Cod.140-55 – Fone (14) 32541533 –	180,00m²			477,00
5. Residencial Imobiliária – Cod.04523365 – Fone (14)21067-81 –	180,00m²			477,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 2.316,00 / 5 =

**7.11. Imóvel nº 11 – Matrícula nº 7.717 do 1º CRI de Bauru - PMB
 5/0730/003**

7.11.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob letra C, da quadra nº 58, do Jardim Solange, situado na rua Alaska, quarteirão 18, lado ímpar, com 12,10 m de frente, igual metragem de fundos e 48,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 580,80 m2.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 05/0730/003 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 7.717.

7.11.2 Quadro de áreas

O terreno tem 580,80 m2 de área total sendo 12,10 m com frente para a Rua Alaska.

7.11.3 Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.11.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce, \text{ onde:}$$

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf= Coeficiente de frente

Cp= Coeficiente de profundidade

Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = A \times PUP \times Ft \times Fp$
 VT = Valor do Terreno
 A = Área do terreno

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

Grupo I - 2ª Zona - Residencial horizontal Médio
 Frente de referência = $F_r = 12,00m$
 Profundidade mínima/máxima = $25,00 / 40,00 m$

$Ft = \text{Fator de frente ou testada} = (F_r / F_t) = (12,00 / 12,00) = 1,00$
 (limitada ao dobro da testada de referência = $2 \times 12 = 24$)
 $0,20$

$Fp = \text{Fator de profundidade} = (P_e / P_m) = 1,00$
 (a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)
 $0,50$

$VT = 580,80m^2 \times R\$ 463,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 268.910,40$ arredondando-se:
 $VT = R\$ 269.000,00$

7.11.5. PESQUISA DE VALOR DE MERCADO PARA TERRENOS

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificadas do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de $11,00m \times 22,00m$, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA				R\$ /m ²
1. Construto Imóveis – Doc.62711 – Fone (14)2106-9500 –	115,00m ²			484,00
2. Construto Imóveis – Doc.50462 – Fone (14)2106-9500 –	120,00m ²			464,00
3. Dolce Imobiliária – Doc.009 – Fone (14) 32341333 –	180,00m ²			461,00
4. Dolce Imobiliária – Doc.70150 – Fone (14) 32341333 –	180,00m ²			472,00
5. Residem Imobiliária – Doc.99223365 – Fone (14)21067181 –	190,00m ²			472,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisadas: $R\$ 2.115,00 / 5 =$
R\$ 463,00

+ 30 % = R\$602,00
 30 % = R\$ 324,00

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média seriada para os terrenos é de R\$ 463,00.

PUP = R\$ 463,00 (preço unitário de terreno pesquisado)

7.12. Imóvel nº 12 – Matrícula nº 22.586 do 1º CRI de Bauru
5/0040/020

7.12.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob letra T, da quadra nº 134, da Vila Industrial, situado na rua Americo Zulani 2-27, quarteirão 2, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 20,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 220,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 110,08 m² de área construída com frente para a rua Americo Zulani 2-27

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 005/0040/020 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 22.586.

7.12.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 110,08 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 220,00 m² de área total com 10,00 m de frente.

7.12.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.12.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

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

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência= $2 \times 10 = 20$)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = 1,00$$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VT = 220,00m^2 \times R\$ 463,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$101.860,00 \text{ arredondando-se:}$$

$$VT = \text{R\$ 102.000,00}$$

7.12.5.BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.1.2. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme tabela do IBAPE, 1,386 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

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 = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator g= reparos importantes

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida= 30 anos / 70 anos (vida útil previsível) = $30/70 = 0,42$

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

$$Fd = 0,20 + 0,456 \times (1 - 0,20)$$

$$Fd = 0,5648$$

Portanto:

7.13. Imóvel nº 13 – Matrícula nº 30.548 do 1º CRI de Bauri
5/0040/001

7.13.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob letra A, da quadra nº 134, da Vila Industrial, situado na rua Romeu Crivelli 7-81, esquina com a rua Americo Zuiani, quarteirão 7, lado ímpar, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 20,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 200,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 128,18 m² de área construída com frente para a rua Romeu Crivelli 7-81.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 005/0040/001 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauri, matrícula nº 30.548.

7.13.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 128,18 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 200,00 m² de área total com 10,00 m de frente.

3.13.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

4.13.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno



Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo
 Cf= Coeficiente de frente
 Cp= Coeficiente de profundidade
 Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

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

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência= 2x10=20)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = 1,00$$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VT = 200,00m^2 \times R\$ 463,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 = R\$101.860,00$$

arredondando-se:

$$VT = R\$ 102.000,00$$

5.13.5. BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.1.2. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme tabela do IBAPE, 1,386 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

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 = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator g= reparos importantes

Fd= R + K x (1-R) onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida= 30 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 30/70= 0,42

1044 041104 na CURVA PASTOS
Impedimento = 0,5648

K= coeficiente de Russ – Hrickoka, encontrado na tabela 2,

$$Fd = 0,20 + 0,456 \times (1 - 0,20)$$

$$Fd = 0,5648$$

Portanto:

$$VC = 128,18 \text{ m}^2 \times R\$1.437,43/\text{m}^2 \times 1,386 \times 0,5648 = R\$144.233,06,$$

arredondando-se:

$$VC = R\$ 144.000,00$$

O valor do imóvel se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

6.13.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$$VA = VT + VC =$$

Onde:

VT – Valor do Terreno

VC – Valor das benfeitorias

Portanto:

$$VA = R\$ 102.000,00 + R\$ 144.000,00 =$$

$$VA = R\$ 246.000,00$$

7.12.7. PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENIOS

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificadas do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 11,00m x 22,00m, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – TERRENIOS EM OFERTA			R\$ /m ²
1. Construtora Imóveis – 021.62711 – Fone (14) 2106-9500 –	155,00m ²		464,00
2. Construtora Imóveis – 021.58462 – Fone (14) 2106-9500 –	180,00m ²		441,00
3. Feksa Imobiliária – Cod.UM9 – Fone (14) 32341323 –	180,00m ²		441,00
4. Feksa Imobiliária – Cod.UM9 – Fone (14) 32341323 –	180,00m ²		472,00
5. Reserwa Imobiliária – Cod.98621100 – Fone (14) 21067181 –	180,00m ²		472,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 2.316,00 / 5 =
R\$ 463,00

$$+ 30 \% = R\$607,00$$

$$- 30 \% = R\$ 324,00$$

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média saneada para os terrenos é de R\$ 463,00.

$$PUP = R\$ 463,00 \text{ (preço unitário do terreno pesquisado)}$$

7.14. Imóvel nº 14 – Matrícula nº 30.549 do 1º CRI de Bauru 5/0040/022

7.14.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob letra T, da quadra nº 134, da Vila Industrial, situado na rua Romeu Crivelli 7-67, quarteirão 7, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 20,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 220,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 110,08 m² de área construída com frente para a rua Romeu Crivelli 7-67.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 005/0040/022 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 30.549.

7.14.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 110,08 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 200,00 m² de área total com 10,00 m de frente.

7.14.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.14.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = SS \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

Ende des Monats sind 2000 Tonnen an Rohmaterial für die Produktion von 1000 Tonnen an Halbleitern verarbeitet worden. Die Produktion von Halbleitern ist ein wichtiger Bestandteil der Halbleiterindustrie. Die Produktion von Halbleitern ist ein wichtiger Bestandteil der Halbleiterindustrie. Die Produktion von Halbleitern ist ein wichtiger Bestandteil der Halbleiterindustrie.

7.15. Imóvel nº 15 – Matrícula nº 30.634 do 2º CRI de Bauru 1/0474/003 esquina com rua Madre Clélia

7.15.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob parte do lote, da quadra nº 36, do Jardim Cruzeiro do Sul, situado na rua Itapura esquina com a rua Madre Clélia, quarteirão 4, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 23,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 253,00 m².

Tem uma construção de 04/02/1997, com um abrigo de carro, sala, circulação, 3 quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, rua Madre Clélia 4-17, com 88,73m².

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 001/0474/003 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 30.634.

7.15.2. Quadro de áreas

O imóvel tem 88,73 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 253,00 m² de área total com 10,00 m de frente.

7.15.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

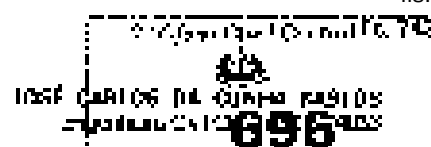
7.15.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno



VL = Valor Unitário pesquisado, conforme anexo
 Cf = Coeficiente de frente
 Cp = Coeficiente de profundidade
 Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

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

$$Ff = \text{Fator de frente ou testado} = (Fp/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência = $2 \times (10 - 20)$)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = 1,00$$

(a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VT = 253,00m^2 \times R\$ 588,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$148.764,00 \text{ arredondando-se:}$$

$$VT = R\$ 149.000,00$$

7.15.5.BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.1.2. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme Tabela da FRAPF, 1,386 x RN 8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

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

Fc = Fator de depreciação das construções em função da idade e do uso do usando a fórmula de RUSS - HEIDECKE, tabela 1 e 2

n = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator g = reperto importantes

$$Fr = R + K \times (1-R) \text{ onde}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida = 30 anos / 70 anos (vida útil prevista) = 30/70 = 0,42

K = coeficiente de Ross - Heiddecke, encontrado na tabela 2,

$$Fd = 0,20 + 0,456 \times (1 - 0,20)$$

$$Fd = 0,5648$$

Portanto:

$$VC = 88,73 \text{ m}^2 \times R\$1.437,43/\text{m}^2 \times 1,386 \times 0,5648 = R\$99.842,00,$$

arredondando-se

$$\mathbf{VC = R\$ 100.000,00}$$

O valor do imóvel se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

7.15.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$$VA = VT + VC =$$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor das benfeitorias

Portanto:

$$\mathbf{VA = R\$ 149.000,00 + R\$ 100.000,00 =}$$

$$\mathbf{VA = R\$ 249.000,00}$$

7.15.7. PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificados do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 11,00m x 22,00m, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA			R\$ /m ²
1. Imobiliária Gilar – Cod.28415– Fone (14) 32341333 –	728,00m ²		449,00
1. Imobiliária Gilar – Cod.20835– Fone (14) 32341333 –	528,00m ²		458,00
1. Imobiliária Gilar – Cod.20834– Fone (14) 32341333 –	363,00m ²		495,00
1. Imobiliária Gilar – Cod.23176– Fone (14) 32341333 –	476,00m ²		467,00
			578,00
1. Bolsa Imobiliária – Cod.4888– Fone (14) 32343344 –	242,00m ²		495,00

TIPO DE TERRENO AVALIADO

Grupo I – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência = Fr= 10,00m

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

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 2.942,00 / 5 =

R\$ 588,00

+ 30 % = R\$ 765,00

- 30 % = R\$ 530,00

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média saneada para os terrenos é de R\$ 588,00.

**7.16. Imóvel nº 16 – Matrícula nº 32.671 do 1º CRI de Bauru
 PMB 1/047/028**

Um apartamento, sob nº 401, localizado no 4º andar do condomínio do Edifício Terra Branca, situado na avenida Rodrigues Alves nº 11-11, contendo uma sala, dois quartos, bwc, cozinha, área de serviço, e wc de empregada, com área de 66,77m² e cota parte do terreno de 2,46% da área total do terreno de 450,00 m².

7.16.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma avenida de grande movimento de veículos, situada num bairro misto de comercial e residencial, uma das principais avenidas de Bauru, com intenso movimento comercial. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada e servido por coletivos.

7.16.2 Do imóvel

O imóvel residencial é bem antigo e está situado em condomínio residencial, um prédio de apartamentos residenciais com 4 apartamentos por andar, com uma entrada principal e sem vaga de veículo.

O apartamento tem dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, circulação e banheiro social. Os pisos são todos de cerâmica esmaltada. As paredes do banheiro e cozinha são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de ferro e as portas internas são de madeira pintadas.

7.16.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 66,77 m² de área total. Tem uma fração ideal do terreno de 2,46 % correspondendo a 10,06 metros quadrados de área.

7.16.4 Relatório Fotográfico no local



Foto – Fachada para Av. Rodrigues Alves e Rua Antonio Alves



Foto – Frente do prédio

7.16.5. Avaliação do Imóvel

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação de imóveis urbanos, foram utilizados os métodos de reprodução do imóvel e o comparativo direto, que implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de apartamentos e escritórios. Admite-se neste caso que os apartamentos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que as construções analisadas ocupam adequadamente a área do terreno e são do mesmo tamanho em área real de uso privativo, que foi adotada neste trabalho e ajustando as diferenças de qualidade de acabamento e de estado de conservação.

O ponto realizou pesquisa em imóveis tradicionais da cidade de Bauru, em ofertas de venda e/ou vendas efetuadas.

O apartamento tem 66,77 m² de área total

VA = At x Vu m²re:

At = Área total do apartamento

Vu = Valor do metro quadrado unitário pesquisado

Portanto:

VA = 66,77 m² x R\$2.059,00= 137.479,00, arredondando-se para

VA = R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais)

7.16.5. PESQUISA DE APARTAMENTOS

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificações do jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de apartamentos padrão no centro de Bauru, na região do imóvel avaliando:

INFORMANTES – APARTAMENTO EM OFERTA	R\$ /m ²
1. Dolce Imobiliária – Cod.114 – Fone (14) 32313344 – 85,00m ²	1.550,00
2. Dolce Imobiliária – Cod.275923 – Fone (14) 32313344 – 82,00m ²	1.551,00
3. Central Imobiliária – Cod.8833 – Fone (14) 2106-0060 – 60,00m ²	2.165,00
4. Central Imobiliária – Cod.8833 – Fone (14) 2106-0060 – 85,00m ²	2.300,00
5. Imóveis Mercúrio – Cod.401574 – Fone (14) 3570-1200 – 97,00m ²	1.430,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 10.297,00 / 5 =

R\$ 2.059,00

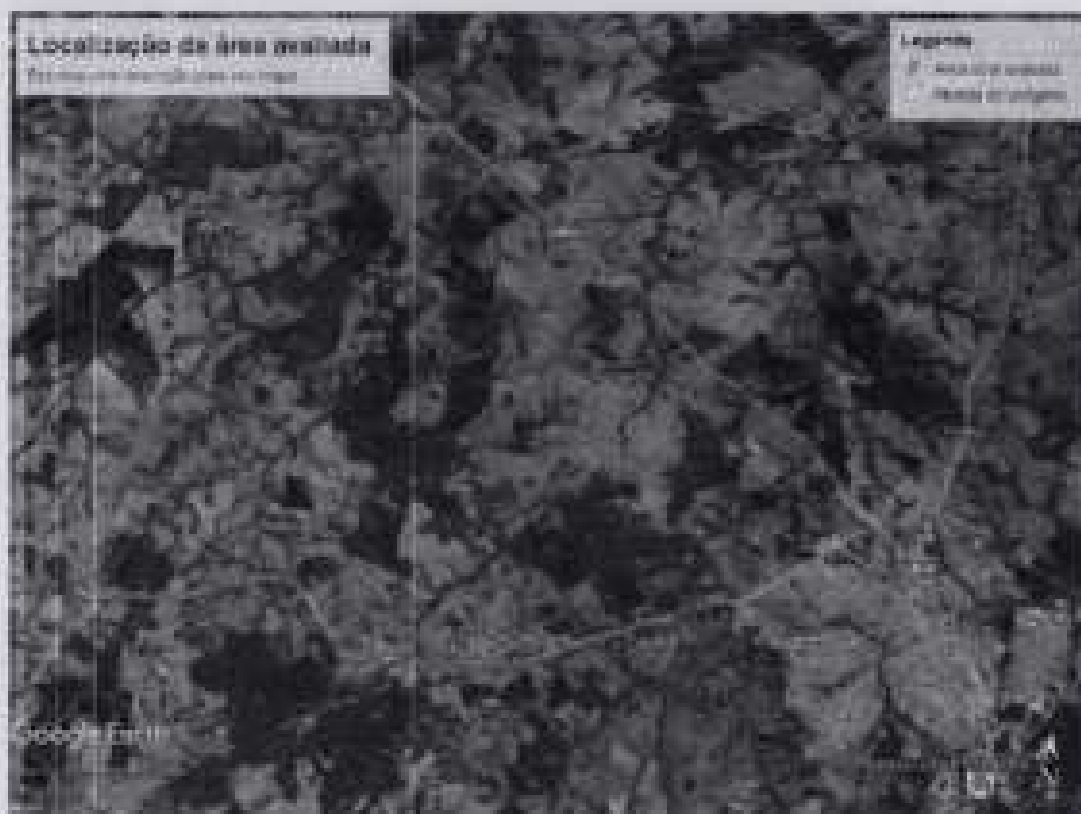
- 30 % = R\$ 2.367,00

- 30 % = R\$ 1.750,00

At: 66,77m² x R\$ 2.059,00 = 137.479,00 - Bauru - SP - 14/09/2022

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

PLANTA DE SITUAÇÃO DA GLEBA DE TERRA – Avaí - SP



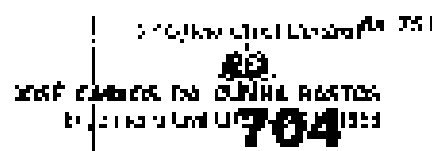
7.17.6.1 Informações gerais do local:

Endereço do imóvel:

O imóvel objeto da ação situa-se à 12(doze) quilômetros da estrada estadual Bauru – Marília, numa vicinal que liga Duartina à Avaí e 55 quilômetros da cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

7.17.6.2 Serviços urbanos:

A gleba de terra não possui melhoramentos e é toda cercada com cerca de arames e também com divisões para separar o gado. Possui vegetação para criação de gado.



7.17.6.3 Descrição do imóvel

Gleba:

Formato: irregular.

Topografia: declive até 10 %.

Situação: A gleba do terra apresentar-se em forma irregular, composta de pasto para pastagens.

Acessibilidade: a gleba tem acesso pela vicinal asfaltada que liga Quartina à Aval.

Áreas: Gleba 24,3/2 alqueires paulista, conforme matrícula nº 34.443, do 1º CRI de Bauru - SP.

Melhoramentos existentes: Luz elétrica, casa sede, casa de empregados, mangueira para gado, além de cerca de divisa.

Observação: Este imóvel não possui acesso pela Vicinal, para ser feita a vistoria passando por uma propriedade num espaço de 600 metros para chegar a propriedade avaliada.

7.17.6.4 Avaliação do imóvel:

Método comparativo direto de dados do mercado

Custo unitário adotado: R\$ 50.400,00 / alqueire

Fonte: Anexo I – Pesquisa de Mercado

O cálculo do valor da gleba foi baseado em pesquisa de mercado anexa.

$VG = A \times PUP \times IT \times IT \times FS \times FA$, onde:

VG – Valor da Gleba

A = Área da gleba

PUP – Preço Unitário Pesquisado

FF – Fator de Fomento (ofertas coletadas em anúncios e imobiliárias)

FT = Fator de Topografia

FS = Fator de Solo e Superfície

FA = Fator de Acessibilidade (acesso principal)

Aconteceu para o imóvel, as áreas padrões de glebas de pouca extensão, ou seja pequenas glebas de terra de até 50 alqueires paulista e com distância máxima de 20 quilômetros da cidade.

No cálculo de PUP, os elementos comparativos sofrerão algumas transformações:

a) Dedução de 10% sobre as ofertas.

b) Consideração de valorização ou desvalorização do valor unitário, em função dos fatores de correção descritos acima.

Cálculo do valor da gleba:

$VT1 = S \times PUP \times FF \times FT \times FS$, onde:

$S = 24.372$ alqueires paulistas

$PUP = R\$50.400,00$ / alqueire (conforme anexo)

$FF = 0,90$ (fator de fonte, por tratar-se de pesquisas de ofertas semelhantes)

$FT =$ (fator de topografia) = $0,95$ (declive de até 10 %)

$FS = 1,00$ (fator de superfície) = arenosa

$FA = 0,90$ (fator de acessibilidade) = acesso por outra gleba

$VG = 24.372 \times R\$ 55.441,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 =$

$VG = R\$ 1.094.478,00$, na base de $R\$ 45.000,00$ por alqueire.

Pelo método comparativo para a gleba de terra, obteve-se um valor de $R\$ 994.962,00$, portanto analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão está avaliado em **$R\$ 1.100.000,00$** (hum milhão e cem mil reais).

7.17.7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA GLEBA



Foto 01. Entrada principal da fazenda onde está anexada a gleba avaliada.



Foto 02. Acesso por terra para a gleba avaliada



Foto 03. Vista da pastagem



Foto 04. Vista da gleba sem acesso por terra e por asfalto

7.17.8 PESQUISA DE MERCADO PARA GLEBAS DE TERRA

Consiste em estabelecer o valor do imóvel, mediante pesquisa de mercado de ofertas semelhantes ao objeto da ação, e localizados próximos ao objeto em questão.

Foram pesquisadas nove ofertas localizadas em regiões semelhantes em que se encontra o imóvel em questão, e ajustando-se o valor por alqueire conforme as benfeitorias.

Involved 1

Fazenda localizada perto da cidade de Piratininga, com acesso em terra a apenas 900 metros da rodovia Bauru - Marília, formada em pasto, com três casas, poço semi artesiano, oito piquetes com 40 alqueires de área e oferecida pela Canal Negócios Imobiliários, Ref: 141vc, fone 33123000, por R\$ 60.000,00 o alqueire.



100

1000

100

For all the above reasons, a single, centrally controlled, and efficient system is necessary for the management of the country's resources. The main role of the Ministry of Economy is to coordinate the activities of the other ministries and to ensure that the country's resources are used efficiently. The Ministry of Economy is also responsible for the development of the country's infrastructure and for the promotion of foreign investment.

1000

100

Imóvel 2

Fazenda localizada perto da cidade de Galia, perto de Marília, com acesso em terra a apenas 3,0 quilômetros da rodovia Bauru - Marília, formada em pasto, com três casas, poço semi artesiano, oito piquetes com 25 alqueires de área e oferecida pela Canal Negócios Imobiliários, Ref: 630mo, fone 33123000, por R\$ 35.000,00 o alqueire.



Imóvel 2
Canal
Ref: 630mo

Valor de venda
R\$ 1.200.000,00

Descrição

Imóvel localizado em terreno de 25 alqueires, com acesso em terra a apenas 3,0 km da rodovia Bauru - Marília, formada em pasto, com três casas, poço semi artesiano, oito piquetes com 25 alqueires de área e oferecida pela Canal Negócios Imobiliários, Ref: 630mo, fone 33123000, por R\$ 35.000,00 o alqueire.

Foto aérea (Google)

Imagem

Imagem

Imagem

Imóvel 3

Fazenda localizada no município de Avaí, com acesso em terra, com 70 alqueires de área, oferecida pela Bolsa Imobiliária, Ref: 933346, fone 32343344, por R\$ 64.300,00 o alqueire.

00000002

Foto aérea da fazenda - 0000000002 - 0000000002 - 0000000002 - 0000000002 - 0000000002 - 0000000002



Foto aérea

Foto

Foto

Foto

Foto

Dados do Imóvel

✓ 4 banheiro ✓ 3 quarto ✓ 2 suíte ✓ Metragem do terreno: 60 Alqueires

Informações Adicionais

✓ Rede Elétrica ✓ Água

Descrição do Imóvel

Uma fazendinha, plana, montada.

Corretor Robson Mecca

<http://www.bolsaimobiliaria.com.br/avai/avai-0000000002>

000

Imóvel 4

Fazenda localizada no município de Avaí, com acesso em terra, com 50 alqueires de área, sendo 170 alqueires oferecida pela Bolsa Imobiliária, Ref: 933346, fone 32343344, por R\$ 43.530,00 o alqueire.



Facebook Twitter Instagram Email Maps

Dados do Imóvel

✓ Medida da terreno: 135 Alqueires

Corretor Robson Mecca



Cred: 42.707

<https://www.bolsaimobiliaria.com.br/propriedades/933346>

104

Imóvel 5

Fazenda localizada na cidade de Avaí, com acesso em terra, com 450 alqueires de área, oferecida pela Bolsa Imobiliária, Ref: ROB 015, fone 32343344, por R\$ 55.555,00 o alqueire.

00012000

Fazenda para venda - 450 alqueires de área - Avaí - SP - 015 - 710

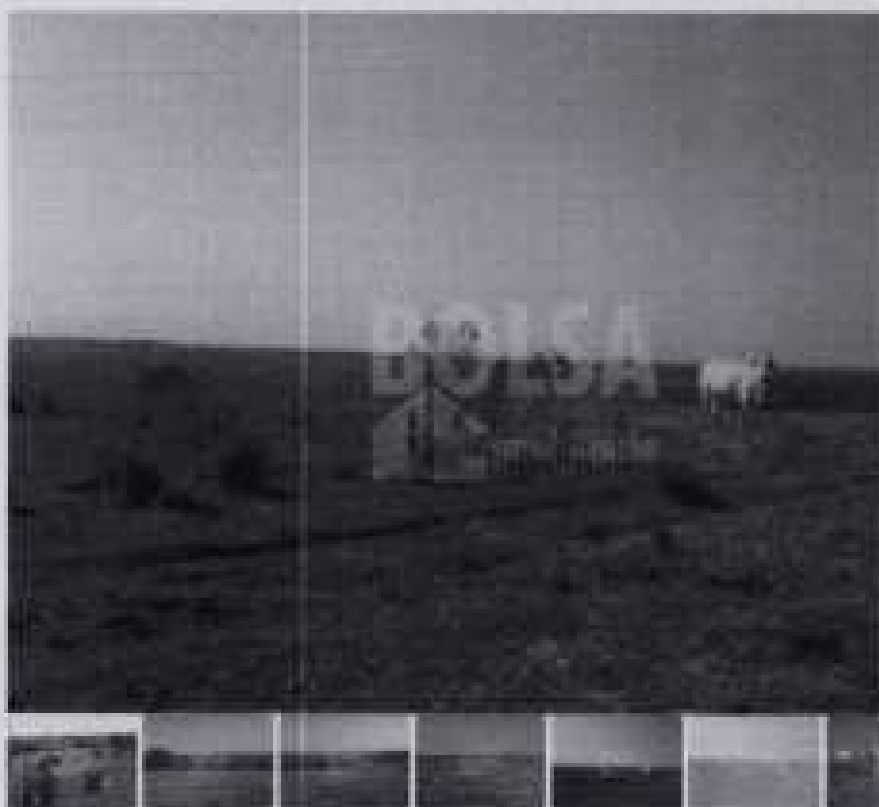


Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Dados do Imóvel

✓ Medida do terreno: 450 Alqueire

Descrição do Imóvel

450 alqs Casa sede, salão festa, piscina, oficina, barracão p/ implementos, depósito, mangueira, varias represas, rio. Foi ARRENDADA neste ano PARA UVAIT (empresa celular) contrato 15 anos já plantado em eucalipto. topografia nivelada.

Corretor Robson Mecca

<http://www.bolsaimobiliaria.com.br/robsonmecca/robsonmecca/710>

015

7. Q/200.024/2019 754
711
 JOSE CARLOS DA SILVA BASTOS
 advogado OAB/SP 107.111-1

Valor médio de oferta por alqueire:

Imóvel n.º 1:
 R\$ 60.000,00 / alqueire
 Imóvel n.º 2:
 R\$ 54.000,00 / alqueire
 Imóvel n.º 3:
 R\$ 64.300,00 / alqueire
 Imóvel n.º 4:
 R\$ 43.530,00 / alqueire
 Imóvel n.º 5:
 R\$ 55.565,00 / alqueire

Valor médio das ofertas:

PUP = Preço Unitário Pesquisado

$$PUP = \frac{60.000 + 36.000 + 53.000 + 64.000 + 39.000}{5} = 55.441,00$$

 + 30 % = R\$ 72.073,00
 - 30 % = R\$ 38.808,00

Portanto as ofertas estão dentro da média sanada, e o preço do alqueire para o local é de R\$ 55.441,00

O valor do PUP é de R\$ 55.441,00

7.18. Imóvel nº 18 – Matrícula nº 35.315 do 1º CRI de Bauru
PMB 3/0896/015

7.18.1 Do Logradouro

Um lote de terreno, sob nº 15, da quadra A, da Vila Jardim Samburgá, situado na Av Nações Unidas esquina com a rua Hugo Cavichini Pires, quarteirão 2, lado ímpar, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado com frente para a av. Nações Unidas, perfazendo uma área de 300,00 m².

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 03/0896/015 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 35.315.

7.18.2. Quadro de áreas

O terreno tem 300,00 m² de área total sendo 10,00 m com frente para a Hugo Cavichini Pires e 30,00 m para a av. Nações Unidas.

7.18.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.18.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo

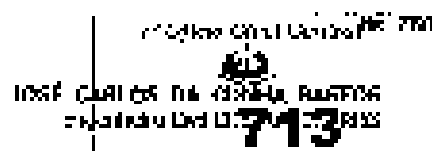
Cf= Coeficiente de frente

Cp= Coeficiente de profundidade

Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = A \times PUTP \times Ft \times Fp$



VT = Valor do Terreno
A = Área do terreno

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

Grupo III – 8ª Zona – Comercial horizontal Padrão Médio

Frete de referência = Fr= 10,00m

Profundidade mínima/máxima = 20,00 / 40,00 m

Cf = Coeficiente de frente ou testada = $(\frac{Fr}{Fr}) = (10,00/10,00) = 1,00$
(limitada ao dobro da testada de referência= 2x10=20)

Cp = Coeficiente de profundidade = $(\frac{Pe}{Pm}) = 1,00$
(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 8ª zona considerada)

Ce= Coeficiente de esquina= 1,10

VT = $300,00 \pi 2 \times R\$ 1.200,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 = R\$ 396.000,00$ arredondando-se:

VT = R\$ 400.000,00

7.10.5. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

VA = VT=

Orde:

VT = Valor do Terreno

Portanto:

VA= R\$ 400.000,00

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil CRF 000074853

7º Ofício Cível Central fls. 761



714

7.18.6. CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

02/09/2020

Imprensa Certificada



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2132885

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA HUGO CAVICHINI PIRES, 0-0, L150A J SAMBURA, identificação municipal 030896015, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: CONSTRUTORA LR LTDA - CPF/CNPJ: 44.459.980/0001-60.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Área Territorial:	300,00 m²
Área Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 90.260,04
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 90.260,04
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 90.260,04

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 02/03/2020

Nº de transação: 2132885
URL: http://www2.bauru.sp.gov.br/financeira/certidao-atestado-eletronico_certsulta.aspx?c=2132885&chave=00329632123429405020191354086738FP

1/2

**7.19 Imóvel nº 19 – Matrícula nº 37.561 do 1º CRI de Bauru
 PMB 2/0917/019**

7.19.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob parte dos lotes 18 e 19, da quadra nº 10, do Jardim Estoril 4, situado na av. Nossa Senhora de Fátima, quarteirão 2, lado par, esquina com rua Henrique Nataniel Carrão Coube, com 14,42m mais 9,00 m de curva de frente, igual metragem de fundos e 26,00 m para a rua Henrique Nataniel Carrão Coube e 35,00 m do outro lado, perfazendo uma área de 802,32 m².

Em 1993 foi construído um imóvel residencial com 560,02 m² de área construída, de nº 2-192

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 02/0917/019 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 37.561.

7.19.2. Quadro de áreas

O imóvel tem 560,02 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 802,32 m² de área total com 23,42 m de frente para a Av. Nossa Senhora de Fátima nº 2-192.

7.19.3. Relatório Fotográfico



7.19.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = A \times PUTP \times Ft \times Fp$

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 - 3ª Zona - Residencial Horizontal Alto

Frente de referência - Fr = 15,00m

Profundidade mínima/máxima = 30,00 / 60,00 m

$Ft = \text{Fator de frente ou testada} = (Fê/Fr) = (22,00/15,00) = 1,46$
 (limitada ao dobro da testada de referência = $2 \times 15 = 30$)

$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pm) = 1,00$
 (a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 30 a 60 m recomendadas para a 3ª zona considerada)

$VT = 902,32,00m^2 \times R\$ 801,00 \times 1,06 \times 1,00 = R\$ 674.690,00$ arredondando-se:

VT = R\$ 675.000,00

7.19.5. BENFEITÓRIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. - GRUPO 1.2.3. - CASA RESIDENCIAL. - Padrão Luxo, conforme tabela do IBAPE, 2-49 x RY-8, com base na tabela do SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

Portanto, estes preços adota 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 fórmula de RUSS - HEIDECKE, tabela 1 e 2

n = 30 anos (idade aparente)

JOSE CARLOS DA COSTA BRITOS
OAB/RS 7117

Estado de conservação fator n= reparos simples.

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida= 20 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 30/70= 0,42

K= coeficiente de Russ = Heidecker, encontrada na tabela 2,

$F_d = 0,20 + 0,665 \times (1-0,20)$

$F_d = 0,7328$

Portanto:

$VC = 560,02 \text{ m}^2 \times R\$1.437,43/\text{m}^2 \times 2,69 \times 0,7328 = R\$1.704.800,00$

$VC = R\$ 1.705.000,00$

O valor do imóvel, se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra à benfeitoria realizada sobre o terreno.

7.19.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$VA = VT + VC=$

Onde:

VT = Valor do Terreno;

VC = Valor das benfeitorias

Portanto:

$VA = R\$ 675.000,00 + R\$ 1.705.000,00 =$

$VA = R\$ 2.380.000,00$

7.19.7. PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA			R\$ /m ²
1. Adm Imobiliária – Cod.33327 – Fone (14)3206-9003	616,00m ²		730,00
2. Casa Imóveis – Cod.44844 – Fone (14)3212-0000	481,00m ²		761,00
3. Balsa Imobiliária – Cod.259 – Fone (14) 32291332	1.022,00m ²		650,00
4. Balsa Imobiliária – Cod.20022 – Fone (14) 32341533	1.159,62m ²		504,00
5. Balsa Imobiliária – Cod.20010 – Fone (14) 32291332	616,00m ²		765,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 4.007,00 / 5 =
R\$ 801,00

+ 30 % = R\$921,00

- 30 % = R\$ 661,00

portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média sanada para os terrenos é de R\$ 453,00.

PUP = R\$ 801,00 (preço unitário do terreno pesquisado)

**7.20. Imóvel nº 20 – Matrícula nº 37.562 do 1º CRI de Bauru
PMB 2/0917/020**

7.20.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob lote 20 e parte dos lotes 18 e 19, da quadra nº 10, do Jardim Estoril 4, situado na av. Nossa Senhora de Fátima, quarteirão 2, lado par, esquina com rua Henrique Nataniel Carrijo Coube, com 22,92 de frente, para a av. Nossa Senhora de Fátima, igual metragem de fundos e 35,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 802,20 m².

Em 1992 foi construído um imóvel residencial com 431,01 m² de área construída, contendo um abrigo de autos, hall, sala de estar, jantar, lavabo, tv, cozinha, área de serviços, despensa, guarda louças, wc emp, dormitório de emp., lavanderia, circulação, biblioteca, banheiro social, dois dormitórios, dormitório suite, dormitório suite com vestir, uma edícula com área de lazer, churrasqueira, copa, vestiário, wc e piscina, com o nº 2-185.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 02/0917/020 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 37.562.

7.20.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 431,01 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 802,20 m² de área total com 22,92 m de frente para a Av. Nossa Senhora de Fátima nº2-185.

7.20.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel



7.20.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce, \text{ onde:}$$

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

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 – 3ª Zona – Residencial horizontal Alto

Frente de referência = Fr = 15,00m

Profundidade mínima/máxima = 30,00 / 60,00 m

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = (22,00/15,00)^{0,15} = 1,06$$

(limitada ao dobro da testada de referência = $2 \times 15 = 30$)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi)^{0,50} = 1,00$$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 30 a 60 m recomendadas para a 3ª zona considerada)

$$VT = 802,20m^2 \times R\$ 801,00 \times 1,05 \times 1,00 = R\$ 674.690,00 \text{ arredondando-se:}$$

$$VT = R\$ 675.000,00$$

7.20.5. BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.2.3. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Luxo, conforme tabela do IBAPE, 2,89 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

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 = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator c= 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 = 20 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 30/70= 0,42

K= coeficiente de Ross – Heldecke, encontrado na tabela 2,

$Fd = 0,20 + 0,666 \times (1-0,20)$

$Fd = 0,7328$

Portanto:

$VC = 431,01 \text{ m}^2 \times R\$1.437,43/\text{m}^2 \times 2,89 \times 0,7328 = R\$1.312.071,00$

$VC = R\$ 1.312.000,00$

O valor do Imóvel, se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

7.20.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$VA = VT + VC =$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor das benfeitorias

Portanto:

$VA = R\$ 675.000,00 + R\$ 1.312.000,00 =$

$VA = R\$ 1.987.000,00$

7.20.7. PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA				R\$ / m ²
1. At. Imobiliária – Cel.05222 – Fone (14)3306-9001 –	616,00m ²			700,00
2. Canal Imóveis – Cel.44811 – Fone (14)3312-3000 –	464,00m ²			764,00
3. Beta Imobiliária – Cel.7483 – Fone (14)32341331 –	1.032,00m ²			850,00
4. Beta Imobiliária – Cel.33022 – Fone (14) 32341333 –	1.158,62m ²			900,00
5. Beta Imobiliária – Cel.33013 – Fone (14) 32341331 –	616,00m ²			760,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: $R\$ 4.007,00 / 5 =$
 $R\$ 801,00$

+ 30 % = **$R\$ 821,00$**

- 30 % = **$R\$ 681,00$**

portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média saneada para os terrenos é de **$R\$ 463,00$** .

$PUP = R\$ 801,00$ (preço unitário do terreno pesquisado)

**7.21. Imóvel nº 21 – Matrícula nº 41.393 do 1º CRI de Bauru
 PMB 5/0014/011**

7.21.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob parte dos lotes K e L, da quadra nº 156, da Vila Industrial, situado na rua Bernardino Pereira 7-76, quarteirão 7, lado par, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 28,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 280,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 108,95 m² de área construída com frente para a rua Bernardino Pereira 7-76.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 005/0014/011 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 41.393.

7.21.2. Quadro de áreas

O imóvel tem 108,95 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 280,00 m² de área total com 10,00 m de frente para a Rua Bernardino Pereira nº7-76.

7.21.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.21.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = S \times Vu \times Cf \times Cu \times Ce, \text{ and:}$$

VT - Vários do Terreno

$$S_i = \text{Área do tameno}$$

Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Q- Costo cliente de venta

Cp- Coeficiente de profundidade

Ce= Coeficiente de escuridão

O cálculo do valor da terra é baseado na fórmula:

$$V_T = A \times P_{UTP} \times F_T \times F_0$$

VT – Valor de loteno

A = área do terreno

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

**7.22. Imóvel nº 22 – Matrícula nº 43.084 do 1º CRI de Bauru
 PMB 5/0014/012**

7.22.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob parte dos lotes K e L, da quadra nº 156, da Vila Industrial, situado na rua Bernardino Pereira 7-86, quarteirão 7, lado par, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 19,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 190,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 108,95 m² de área construída com frente para a rua Bernardino Pereira 7-86.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 005/0014/012 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 43.084.

7.22.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 108,95 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 190,00 m² de área total com 10,00 m de frente para a Rua Bernardino Pereira 7-86.

7.22.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

44

CHINA

מנחם

vi

URI

— 194 —

5114
- 190

100

99.

4/1

449,0

959, U

495, U

957.0

578,0
405,5

2000

**7.23 Imóvel nº 23 – Matrícula nº 43.085 do 1º CRI de Bauru
 PMB 5/0014/019**

7.23.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob parte dos lotes K e L, da quadra nº 156, da Vila Industrial, situado na rua Bernardino Pereira 7-96, quarteirão 7, lado par, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 19,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 190,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 108,95 m² de área construída com frente para a rua Bernardino Pereira 7-96.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 005/0014/012 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 43.084.

7.23.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 108,95 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 190,00 m² de área total com 10,00 m de frente para a Rua Bernardino Pereira 7-86.

7.23.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.23.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce,$$

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor Utilitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

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 1 – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência – Fr = 10,00m

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

0,20

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Ff/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(Frente ao dobro da testada de referência = $2 \times 10 = 20$)

0,50

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Fp/Pri) = 1,00$$

(a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VT = 190,00m^2 \times R\$ 580,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$111.720,00 \text{ arredondando-se:}$$

$$VT = R\$ 112.000,00$$

7.23.5. BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE L – GRUPO 1.1.2. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme tabela do IBAPE, 1,366 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

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 (a usando a fórmula de ROSS – HEIDECKE, tabela 1 e 2)

n = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator e = reparos simples.

$$Fd = R - K \times (1-R) \text{ onde}$$

VC = R\$ 125.000,00

VA= R\$ 237.000,00

[illegible]

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil CRE 708.578/853

734

7.23.8. CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

02/03/2020

Impressão Certificada



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2132911

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA BERNARDINO PEREIRA, 7-96, PLOTES K/L Q156 V INDUSTRIAL, identificação municipal 050014019, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - Co-Proprietário; EVALDO RINO RIBEIRO - CPF/CNPJ: 538.966.618-68 - proprietário: NEWTON RIBEIRO FILHO - CPF/CNPJ: 603.843.018-00.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Área Territorial	190,00 m²
Área Construída	108,95 m²
Valor Venal Territorial	R\$ 59.207,27
Valor Venal Predial	R\$ 94.172,22
Valor Venal Total	R\$ 153.379,49
Valor mínimo de referência para ITBI	R\$ 153.379,49

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 02/03/2020

file:///www2.bauru.sp.gov.br/financas/carlosda/cunha_bastos_coneula.asp?c=2132911&chave=B44CA8915771A2E0E4A4348DCDEPABEE

1/2



**7.24. Imóvel nº 24 – Matrícula nº 43.086 do 1º CRI de Bauri
PMB 5/0014/020**

7.24.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob parte dos lotes K e L, da quadra nº 156, da Vila Industrial, situado na rua Bernardino Pereira 7-106, quarteirão 7, lado par, com 12,00 m de frente, 5,80 m de fundos e 21,50 m do lado esquerdo e 19,00 m do lado direito, perfazendo uma área de 181,90 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 71,00 m² de área construída com frente para a rua Bernardino Pereira 7-106.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 005/0014/020 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauri, matrícula nº 43.086.

7.24.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 71,00 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 181,90 m² de área total com 12,00 m de frente.

3.24.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

4.24.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$

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

0,20

Ff = Fator de frente ou testada = $(Fé/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$
 (limitada ao dobro da testada de referência = $2 \times 10 = 20$)

0,50

Fp = Fator de profundidade = $(Pe / Pmi) = 1,00$
 (a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$VT = 181,90m^2 \times R\$ 588,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 = R\$117.652,00$ arredondando-se:

VT = R\$ 118.000,00

5.24.5. BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.1.2. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme tabela do IBAPE, 1,386 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

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 = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator e= reparos simples.

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida = 30 anos / 70 anos (vida útil prevista) = 30/70= 0,42

K= coeficiente de Ross - Heidecke, encontrado na tabela 2,

$$Fd = 0,20 + 0,469 \times (1-0,20)$$

$$Fd = 0,5752$$

Portanto:

$$VC = 71,00 \text{ m}^2 \times R\$1.437,43/\text{m}^2 \times 1,386 \times 0,5752 = R\$81.363,00$$

$$VC = R\$ 81.000,00$$

O valor do imóvel se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

6.24.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$$VA = VT + VC =$$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor das benfeitorias

Portanto:

$$VA = R\$118.000,00 + R\$ 81.000,00 = R\$199.000,00, = arredondando-se para$$

$$VA = R\$ 200.000,00$$

7.24.7 PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificados de jornal da cidade e Internet, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 11,00m x 22,00m, na região do imóvel avaliado:

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA			R\$ /m ²
1. Imobiliária Glor – Cnd.26415– Fone (14) 32341333	728,00m ²		440,00
1. Imobiliária Glor – Cnd.26435– Fone (14) 32341333	528,00m ²		458,00
1. Imobiliária Glor – Cnd.26434– Fone (14) 32341333	363,00m ²		495,00
1. Imobiliária Glor – Cnd.29176– Fone (14) 32341333	476,00m ²		467,00
			570,00
1. Realiz Imobiliária – Loc.4833– Fone (14) 32343344	242,00m ²		495,00

TIPO DE TERRENO AVALIADO

Grupo T – 2^a Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência = F= 10,00m

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

Tem-se assim os valores homogêneos:

7.25. Imóvel nº 25 – Matrícula nº 43.087 do 1º CRI de Bauru PMB 5/0014/021

7.25.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob parte dos lotes K e L, da quadra nº 156, da Vila Industrial, situado na rua João Sotero de Castro, quarteirão 1, lado par, com 10,50 m de frente, 9,50 m de fundos e 21,00 m do lado esquerdo e 26,80 m do lado direito, perfazendo uma área de 215,10 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 102,84 m² de área construída com frente para a rua João Sotero de Castro 1-28.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 005/0014/021 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 43.087.

7.25.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 102,84 m² de área construída total, sendo que o terreno tem 215,10 m² de área total com 10,50 m de frente.

7.25.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.25.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ce,$$
 onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Ce = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ft \times Fp$$

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 Média

Frente de referência – Fr = 10,00m

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

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(Inclusão no valor na testada de referência = 2x10=20)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = 1,00$$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 x 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VT = 215,10m^2 \times R\$ 588,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$126.478,00 \text{ arredondando-se:}$$

$$VT = R\$ 126.000,00$$

7.25.5. BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1, GRUPO 1.1.2, CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme Tabela do IBAPC, 1,186 x R\$4-A, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, nível de referência de FFVERFIRDO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

Portanto, estes preços serão reformados 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 usoando a fórmula de ROSS - HEIDECKE, tabela 1 e 2

n = 30 anos (idade aparente)

**7.26. Imóvel nº 26 – Matrícula nº 59.378 do 2º CRI de Bauru
 PMB 3/0963/039**

7.26.1 Do Logradouro

Um lote de terreno, de formato irregular, situado no lado ímpar do quarteirão 2 da rua Celso Palaro, distante 35,00 metros do alinhamento da Rua Sergio Malheiros (antiga rua V), em relação à linha dos fundos, destacado dos lotes 39 à 43, identificado como lote 39 e parte do lote 40, da quadra G, do loteamento denominado Jardim Olímpico,.

O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal sob nº 003/0963/39/40 e no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula nº 59.378.

7.26.2 Quadro de áreas

O imóvel tem 134,00 m2 de área construída total, sendo que o terreno tem 256,00 m2 de área total com 10,03 m de frente.

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 134,00 m2 de área construída com frente para a rua Celso Palaro nº 2-45.

7.26.3. Relatório fotográfico



Fachada do imóvel

7.26.5. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Ct$, onde:

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu= Valor unitário pesquisado, conforme anexo
 Cf= Coeficiente de frente
 Cp= Coeficiente de profundidade
 Ce= Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseada na fórmula;

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

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

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência= 2x10=20)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pp / Pmi) = 1,00$$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VT = 256,00m^2 \times R\$ 463,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$118.528,00$$

arredondando-se:

$$VT = R\$ 120.000,00$$

7.26.6. BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1, - GRUPO 1.1.2, - CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio, conforme tabela do IBAPC, 1.386 x RN-9, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.437,43/m².

Portanto, estes preços ainda 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 fórmula de ROSS - HEIDFCKE, tabela 1 e 2

n = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator q= reparos importantes

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % do vida= 30 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 30/70= 0,42

7.26.9. CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Figure 1

Abstract



PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Seção de Economia e Finanças
 Departamento de Administração Tributária

AL ESTADO DE VALDE VENA

For more complete statistical analysis, Número de impressões: 22.159

Atendamos para os devidos fins, sua o imóvel situado à RUA CENIO PALAÇO, 249, 1º 3º 40
QUADRO QUINILHO, identificação municipal 06061040, inscrita no Imposto sobre Propriedade,
transferência e Retenção de Renda - IPTU, sob o nº 1.538.986-61-62 -
inscrição JESSE REGINO JUNIOR - CPF nº 108.616.824-48.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Área Terreno	250,00 m²
Área Construída	114,00 m²
Valor Venal Terreno	R\$ 25.750,00
Valor Venal Predial	R\$ 151.812,31
Valor Venal Total	R\$ 177.562,31
Valor de Venda de Referência	R\$ 230.371,20

Os valores máximos observados para a taxa de colheita ($12.13 \text{ kg m}^{-2} \text{ ha}^{-1}$) foram obtidos para o cultivo no decorrer do mês de maio.

Documento unido en polipropileno

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

Prepared for: **Frankfurt, 1999** File: **msf** CEF: **17040 520**
 From: **141.322.25.151** To: **141.322.7.228**
141.322.25.151:5000

**7.27. Imóvel nº 27 – Matrícula nº 61.734 do 1º CRI de Bauru
PMB 3/0064/014**

7.27.1. Do Logradouro

Um lote de terreno, sob nº 6, da quadra 9, da Vila Galvão, situado na rua Antonio Gobette, quarteirão 5, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 42,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 423,00 m². Em 1996, construiu um imóvel comercial, com sala, wc, salão, copa, depósito, vestiário e dois wc e lavabo com 345,21 m² de área construída com o nº 5-37

O logradouro onde se situa o imóvel avallando, é um lote de uso estritamente comercial / industrial e está agrupado na matrícula 61.734, registrada no Primeiro Cartório de Registros de Imóveis de Bauru. É uma rua de intenso comércio e trânsito de veículos por ser uma ligação bairro – centro e também um corredor comercial. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentado e servido por coletivos.

7.27.2 Quadro de áreas

O terreno tem uma área total de 423,00 m², tem o formato regular, sendo 11,00 m de frente para a Rua Antonio Gobette, do lado direito para quem de frente olha o imóvel, 37,00 m confrontando com o lote 15, do outro lado esquerdo, tem 41,50 m confrontando com o lote 13.

O imóvel comercial tem na frente um escritório e um galpão próprio para comércio e ou indústria com 345,21 m² de área construída.

7.27.3. Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel

7.27.4. TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = S \times Vu \times Cf \times Cp \times Cq \text{ onde:}$$

VT = Valor do Terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor unitário pesquisado, conforme anexo

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Cq = Coeficiente de esquina

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

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 III – 2ª Zona – Comercial padrão Médio

Frente de referência = Fr = 10,00m

Profundidade mínima/máxima = 20,00 / 60,00 m

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Ff/Fr) = (10,00/10,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência = 2x10=20)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe/Pin) = 1,00$$

(a profundidade equivalente estão dentro do intervalo de 20 a 60 m recomendadas para a 2ª zona considerada)

$$VT = 423,00m^2 \times R\$ 588,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$259.774,00 \text{ arredondando-se:}$$

$$VT = R\$ 259.000,00$$

7.27.5. BENFEITORIAS

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA C/ ASSF 2. – GRUPO 2.2. GALPÃO COMERCIAL/ INDUSTRIAL – Padrão Médio, conforme Tabela do IBAP, 1,35% x RM-R, com base na tabela do SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção CMI do Estado de São Paulo, mês de referência de FEVEREIRO/2020, que é de R\$1.137,43/m².

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 usoando a fórmula de ROSS - HEIDECCK, tabela 1 n.º 2

n = 30 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator e= reparos simples.

JOSE CARLOS DA SILVA BASTOS

OAB/RS nº 749

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida = 20 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 30/70 = 0,42

K = coeficiente de Koss – Heidecke, encontrado na tabela 2,

 $Fd = 0,20 + 0,469 \times (1-0,20)$
 $Fd = 0,5752$

Portanto:

 $VC = 345,21m^2 \times R\$1.437,43/m^2 \times 1,356 \times 0,5752 =$
 $VC = R\$ 387.000,00$

O valor do imóvel se compõem de duas partes, sendo uma relativa ao terreno e outra a benfeitoria realizada sobre o terreno.

7.27.6. VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

 $VA = VT + VC$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor das benfeitorias

Portanto:

 $VA = R\$259.000,00 + R\$ 387.000,00 = R\$646.000,00,$
 $VA = R\$ 646.000,00$

7.27.7 PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS

Após pesquisa junto às imobiliárias locais, classificados do jornal da cidade e Internet, obtve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 11,00m x 22,07m, na região do imóvel avaliado:

| INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA | | | | R\$/m² |
|----------------------------------|---------------------|----------|---|--------|
| 1. Imobiliária Glor – Cod.28415 | Fone (14) 32341 333 | 728,00m² | - | 449,00 |
| 1. Imobiliária Glor – Cod.20836 | Fone (14) 32341 333 | 576,00m² | - | 490,00 |
| 1. Imobiliária Glor – Cod.70834 | Fone (14) 32341 333 | 161,00m² | - | 495,00 |
| 1. Imobiliária Glor – Cod.23176 | Fone (14) 32341 333 | 476,00m² | - | 467,00 |
| 1. Boka Imobiliária – Cod.6588 | Fone (14) 33343344 | 242,00m² | - | 578,00 |
| 1. Boka Imobiliária – Cod.6588 | Fone (14) 33343344 | 242,00m² | - | 495,00 |

TIPO DE TERRENO AVALIADO

Grupo I – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência – Fr= 10,00m

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

Ter-se-ão assim os valores homogenizados:

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados: R\$ 2.542,00 / 5 =
R\$ 508,00

7- Ofício Oficial 5.000.000 787
750
 JOSE CARLOS DA SILVA BASTOS
 Engenheiro Civil CREA 750/1

- 30 % - R\$ 765,00
- 30 % - R\$ 530,00

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média sancada para os terrenos é de R\$ 588,00.

PUP = R\$ 588,00 (preço unitário de terreno pesquisado)

7.27.8. CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

PROVA



PROVA

PROVA DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

De acordo com o Regulamento do Imposto de Renda de 1964, a Prova de Valor Venal do Imóvel é a Prova de Valor Venal do Imóvel.

ATENÇÃO: O Valor Venal do Imóvel é a Prova de Valor Venal do Imóvel.

Para obter a Prova de Valor Venal do Imóvel, o Valor Venal do Imóvel é a Prova de Valor Venal do Imóvel.

De acordo com o Regulamento do Imposto de Renda de 1964, a Prova de Valor Venal do Imóvel é a Prova de Valor Venal do Imóvel.

| VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR VENAL DO IMÓVEL |
|-----------------------|-----------------------|
| VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR VENAL DO IMÓVEL |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR VENAL DO IMÓVEL |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR VENAL DO IMÓVEL |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR VENAL DO IMÓVEL |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR VENAL DO IMÓVEL |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR VENAL DO IMÓVEL |
| VALOR VENAL DO IMÓVEL | VALOR VENAL DO IMÓVEL |

A Prova de Valor Venal do Imóvel é a Prova de Valor Venal do Imóvel.

De acordo com o Regulamento do Imposto de Renda de 1964, a Prova de Valor Venal do Imóvel é a Prova de Valor Venal do Imóvel.

De acordo com o Regulamento do Imposto de Renda de 1964, a Prova de Valor Venal do Imóvel é a Prova de Valor Venal do Imóvel.

5

7º Ofício Cível Central

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
 Engenheiro Civil CREA 5-1853
751

8. CONCLUSÃO :

Pelo método direto comparativo de dados de mercado para o terreno e pelo método de custo de reprodução para a construção, obteve-se os seguintes valores para os 26(vinte e seis) imóveis avaliados, válidos para Março de 2020:

8.1. QUADRO DE AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

| IMOVEIS | VALOR DA AVALIAÇÃO |
|--------------------------------------|--------------------------|
| 1. Apartamento: | R\$125.000,00 |
| 2. Lote de terreno com construção: | R\$342.000,00 |
| 3. Lote de terreno com construção: | R\$272.000,00 |
| 4. Lote de terreno com construção: | R\$234.000,00 |
| 5. Lote de terreno com construção: | R\$281.000,00 |
| 6. Lote de terreno com construção: | R\$286.000,00 |
| 7. Lote de terreno: | R\$139.000,00 |
| 8. Lote de terreno: | R\$144.000,00 |
| 9. Lote de terreno: | R\$139.000,00 |
| 10. Lote de terreno: | R\$139.000,00 |
| 11. Lote de terreno: | R\$269.000,00 |
| 12. Lote de terreno com construção: | R\$226.000,00 |
| 13. Lote de terreno com construção: | R\$246.000,00 |
| 14. Lote de terreno com construção: | R\$217.000,00 |
| 15. Lote de terreno com construção: | R\$249.000,00 |
| 16. Apartamento: | R\$138.000,00 |
| 17. Gleba de terras | R\$1.100.000,00 |
| 18. Lote de terreno: | R\$400.000,00 |
| 19. Lote de terreno com construção: | R\$2.380.000,00 |
| 20. Lote de terreno com construção: | R\$1.987.000,00 |
| 21. Lote de terreno com construção: | R\$300.000,00 |
| 22. Lote de terreno com construção: | R\$240.000,00 |
| 23. Lote de terreno com construção: | R\$237.000,00 |
| 24. Lote de terreno com construção: | R\$200.000,00 |
| 25. Lote de terreno com benfeitorias | R\$245.000,00 |
| 26. Lote de terreno com construção: | R\$270.000,00 |
| 27. Lote de terreno com construção: | R\$646.000,00 |
| TOTAL | R\$ 11.451.000,00 |

JOSE CARLOS DA SILVA BASTOS
Engenheiro Civil CRP 752

8.1 RELAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Imóvel nº 1 – Matrícula nº 2.954 do 1º CRI de Bauri

Um apartamento, sob nº 802, localizado no 8º andar do condomínio do Edifício Terra Branca, situado na avenida Rodrigues Alves nº 11-11, contendo uma sala, dois quartos, hwc, cozinha, área de serviço, e wc de empregada, com área de 60,66m² e cota parte do terreno de 10,22% da área total do terreno de 450,00 m².

Imóvel nº 2 – Matrícula nº 6.380 do 1º CRI de Bauri

Um lote de terreno, sob letra M, da quadra 2, da Vila Alto Paraíso, situado na rua Salvador Pillard, quarteirão 15, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 31,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 341,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 160,50 m², com nº 11-27, conforme certidão de valor venal anexa.

Imóvel nº 3 – Matrícula nº 6.054 do 2º CRI de Bauri

PMB 3/0956/026

O lote de terreno está situado no lado ímpar, quarteirão 1, da Rua Cyrolio Ferraz de Aguiar, correspondente ao lote 26 da quadra 1 do loteamento denominado Jardim Olímpico, nesta cidade de Bauri-SP, com área de 300,00 m², medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de cada lado.

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 115,88 m², com nº 1-121, conforme certidão de valor venal anexa.

Imóvel nº 4 – Matrícula nº 6.937 do 2º CRI de Bauri

PMB 3/0962/005

Um lote de terreno, sob nº 5, da quadra II, do Jardim Olímpico, situado na rua Celso Pallaro 2-110, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 300,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 141,85 m² de área construída em estado precário de conservação com frente para a rua Celso Pallaro 2-110.

Imóvel nº 4 – Matrícula nº 6.937 do 2º CRI de Bauri

PMB 3/0982/005

Um lote de terreno, sob nº 5, da quadra II, do Jardim Olímpico, situado na rua Celso Pallaro 2-110, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 300,00 m².

754

754

Imóvel nº 12 – Matrícula nº 22.588 do 1º CRI de Bauru

PMB 5/0040/020

Um lote de terreno, sob letra T, da quadra nº 134, da Vila Industrial, situado na rua Amerigo Zulani 2-27, quarteirão 2, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 20,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 220,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 110,08 m² de área construída com frente para a rua Amerigo Zulani 2-27.

Imóvel nº 13 – Matrícula nº 30.548 do 1º CRI de Bauru

PMB 5/0040/001

Um lote de terreno, sob letra A, da quadra nº 134, da Vila Industrial, situado na rua Romeu Crivelli 7-81, esquina com a rua Amerigo Zulani, quarteirão 7, lado ímpar, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 20,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 200,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 128,18 m² de área construída com frente para a rua Romeu Crivelli 7-81.

Imóvel nº 14 – Matrícula nº 30.549 do 1º CRI de Bauru

PMB 5/0040/022

Um lote de terreno, sob letra T, da quadra nº 134, da Vila Industrial, situado na rua Romeu Crivelli 7-67, quarteirão 7, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 20,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 220,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 110,08 m² de área construída com frente para a rua Romeu Crivelli 7-67.

Imóvel nº 15 – Matrícula nº 30.634 do 2º CRI de Bauru

PMB 1/0474/003 esquina com rua Madre Clélia

Um lote de terreno, sob parte do lote, da quadra nº 36, do Jardim Cruzeiro do Sul, situado na rua Itapura esquina com a rua Madre Clélia, quarteirão 4, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 23,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 253,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 88,73 m² de área construída com frente para a rua Madre Clélia 4-17.

Imóvel nº 16 – Matrícula nº 32.671 do 1º CRI de Bauru

PMB 1/047/026

Um apartamento, sob nº 401, localizado no 4º andar do condomínio do Edifício Terra Branca, situado na avenida Rodrigues Alves nº 11-11, contendo uma sala, dois quartos, box, cozinha, área de serviço, e wc de empregada, com área de 66,77 m² e esta parte do terreno de 2,16% na área total do terreno de 450,00 m².

755

Imóvel nº 17 – Matrícula nº 34.440 do 1º CRI de Bauru.

Uma gleba de terras, desmembrada da fazenda Batahinhã, situada no município de Avel, SP, com área de 589.802,00 m² ou 24,372 alqueires ou 58,983 hectares, com reserva florestal de 11,797 hectares.

Imóvel nº 18 – Matrícula nº 35.513 do 1º CRI de Bauru

PMB 3/0086/015

Um lote de terreno, sob nº 15, da quadra A, da Vila Jardim Sambaú, situado na Av. Nações Unidas esquina com a rua Hugo Cavichini Pres, quarteirão 2, lado ímpar, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 30,00 m de cada lado com frente para a av. Nações Unidas, perfazendo uma área de 300,00 m².

Imóvel nº 19 – Matrícula nº 37.561 do 1º CRI de Bauru.

PMB 2/0917/018

Um lote de terreno, sob parte dos lotes 18 e 19, da quadra nº 10, do Jardim Estoril 4, situado na av. Nossa Senhora de Fátima, quarteirão 2, lado par, esquina com rua Henrique Nataníel Carrão Coube, com 14,42 m mais 9,00 m de curva de frente, igual metragem de fundos e 26,00 m para a rua Henrique Nataníel Carrão Coube e 35,00 m do outro lado, perfazendo uma área de 602,32 m².

Em 1993 foi construído um imóvel residencial com 560,02 m² de área construída, de nº 2-192.

Imóvel nº 20 – Matrícula nº 37.562 do 1º CRI de Bauru

PMB 2/0917/020

Um lote de terreno, sob lote 20 e parte dos lotes 18 e 19, da quadra nº 10, do Jardim Estoril 4, situado na av. Nossa Senhora de Fátima, quarteirão 2, lado par, esquina com rua Henrique Nataníel Carrão Coube, com 27,92 de frente, para a av. Nossa Senhora de Fátima, igual metragem de fundos e 35,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 802,20 m².

Em 1992 foi construído um imóvel residencial com 431,01 m² de área construída, contendo um abrigo de autos, hall, sala de estar, jantar, lavabo, tv, cozinha, área de serviços, despensa, guarda roupas, var. emp., dormitório de emp., lavanderia, circulação, biblioteca, banheira social, dois dormitórios, dormitório suite, dormitório suite com vestir, uma edícula com área de lazer, churrasqueira, copa, vestiário, wc e piscina, com o nº 2-185.

Imóvel nº 21 – Matrícula nº 41.393 do 1º CRI de Bauru

PMB 5/0014/011

Um lote de terreno, sob parte dos lotes K e L, da quadra nº 156, da Vila Industrial, situado na rua Bernardino Pereira 7-76, quarteirão 7, lado par, com 10,00 m de frente, igual metragem de fundos e 28,00 m de cada lado, perfazendo uma área de 280,00 m².

No lote de terreno tem um imóvel residencial térreo com 108,95 m² de área construída com frente para a rua Bernardino Pereira 7-76.

W 916

■

11a (Indu
0,00 m
u'as á

de an

■ ■ ■ ■ ■

0,00 מ
מחצית

12 de set

■ ■ ■

Indl. str.
2,00 m
Indl. str.

2 de ár

■

The figure consists of two square boxes. The left box contains a single trial with a 50% chance of a correct response. The right box contains two trials, where the probability of a correct response increases to 75%.

indústria
de 5,50
ndo uma

42 ਦੇ ਬੰ

Abstract

o telhado
La Sany
os lotes
nteamer

2 de ár



**Imóvel nº 27 – Matrícula nº 61.734 do 1º ORI de Bauru
PMB 3/0084/014**

Um lote de terreno, sob nº 6, do quadre 9, da Vila Galvão, situado na rua Antônio Gabretto, quarteirão 5, lado ímpar, com 11,00 m de frente, igual metragem de fundos e 42,00 m de cada lado, pertencendo uma área de 423,00 m².

Em 1996, construiu um imóvel comercial, com sala, wc, salão, copa, depósito, vestiário e dois wc e lavabo com 345,21 m² de área construída com o nº 5-37

9. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando imprimir o presente LAUDO que se compõem de 11,5 (onze e cinco) páginas, assinadas digitalmente pelo Perito, mais os anexos.

Bauru, 03 de setembro de 2020.

JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS

Engenheiro Civil - CREA 06005/4853

ANEXO 01 -- Boletim Econômico -- fevereiro de 2020 -- Sinduscon/SP.

ANEXO 02 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual

ANEXO 03 - Tabela de coeficientes – Base R&N.

ANEXO 04 - Tabela Hoss - Heidecke - Fator X

ANEXO 01 – Boletim Econômico – Fevereiro de 2020 – Sinduscon/SP.

Sector de Especificação

Simbolizado por 

Boletim Econômico – Fevereiro de 2020

| Dados de vendas para os meses de Janeiro de 2020 e Janeiro de 2019, por tipo de produto (em mil reais) | | | | | | | | | | | |
|--|-------|-----------|----------|-----------------|-------|-----------|----------|-----------------|-------|-----------|----------|
| 2020 | | | | 2019 | | | | 2019 | | | |
| Valor (R\$ mil) | | | | Valor (R\$ mil) | | | | Valor (R\$ mil) | | | |
| Prod. | Jan. | Jan. 2019 | Var. (%) | Prod. | Jan. | Jan. 2019 | Var. (%) | Prod. | Jan. | Jan. 2019 | Var. (%) |
| Alum. | 10000 | 10000 | 0 | Alum. | 10000 | 10000 | 0 | Alum. | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. II | 10000 | 10000 | 0 | Alum. II | 10000 | 10000 | 0 | Alum. II | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. III | 10000 | 10000 | 0 | Alum. III | 10000 | 10000 | 0 | Alum. III | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. IV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. IV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. IV | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. V | 10000 | 10000 | 0 | Alum. V | 10000 | 10000 | 0 | Alum. V | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. VI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. VI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. VI | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. VII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. VII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. VII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. VIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. VIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. VIII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. IX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. IX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. IX | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. X | 10000 | 10000 | 0 | Alum. X | 10000 | 10000 | 0 | Alum. X | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XI | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XIII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XIV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XIV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XIV | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XV | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XVI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XVI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XVI | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XVII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XVII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XVII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XVIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XVIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XVIII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XIX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XIX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XIX | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XX | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXI | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXIII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXIV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXIV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXIV | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXV | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXV | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXVI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXVI | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXVI | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXVII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXVII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXVII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXVIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXVIII | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXVIII | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXIX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXIX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXIX | 10000 | 10000 | 0 |
| Alum. XXX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXX | 10000 | 10000 | 0 | Alum. XXX | 10000 | 10000 | 0 |

| Cálculo de Índice de Vendas para o mês de Fevereiro de 2020 em relação ao mês de Janeiro de 2020 | | Índice de Vendas | |
|--|--|------------------|--|
| Índice de Vendas = (Vendas de Fevereiro de 2020 / Vendas de Janeiro de 2020) x 100 | | 100,0 | |
| Índice de Vendas = (10000 / 10000) x 100 | | 100,0 | |
| Índice de Vendas = 100,0 | | 100,0 | |
| Índice de Vendas = 100,0 | | 100,0 | |

| Cálculo de Índice de Vendas para o mês de Fevereiro de 2020 em relação ao mês de Janeiro de 2020 | | | |
|--|-------|--|-------|
| Índice de Vendas | | Índice de Vendas | |
| Índice de Vendas = (Vendas de Fevereiro de 2020 / Vendas de Janeiro de 2020) x 100 | | Índice de Vendas = (Vendas de Fevereiro de 2020 / Vendas de Janeiro de 2020) x 100 | |
| Alum. | 100,0 | Alum. | 100,0 |
| Alum. II | 100,0 | Alum. II | 100,0 |
| Alum. III | 100,0 | Alum. III | 100,0 |
| Alum. IV | 100,0 | Alum. IV | 100,0 |
| Alum. V | 100,0 | Alum. V | 100,0 |
| Alum. VI | 100,0 | Alum. VI | 100,0 |
| Alum. VII | 100,0 | Alum. VII | 100,0 |
| Alum. VIII | 100,0 | Alum. VIII | 100,0 |
| Alum. IX | 100,0 | Alum. IX | 100,0 |
| Alum. X | 100,0 | Alum. X | 100,0 |
| Alum. XI | 100,0 | Alum. XI | 100,0 |
| Alum. XII | 100,0 | Alum. XII | 100,0 |
| Alum. XIII | 100,0 | Alum. XIII | 100,0 |
| Alum. XIV | 100,0 | Alum. XIV | 100,0 |
| Alum. XV | 100,0 | Alum. XV | 100,0 |
| Alum. XVI | 100,0 | Alum. XVI | 100,0 |
| Alum. XVII | 100,0 | Alum. XVII | 100,0 |
| Alum. XVIII | 100,0 | Alum. XVIII | 100,0 |
| Alum. XIX | 100,0 | Alum. XIX | 100,0 |
| Alum. XX | 100,0 | Alum. XX | 100,0 |
| Alum. XXI | 100,0 | Alum. XXI | 100,0 |
| Alum. XXII | 100,0 | Alum. XXII | 100,0 |
| Alum. XXIII | 100,0 | Alum. XXIII | 100,0 |
| Alum. XXIV | 100,0 | Alum. XXIV | 100,0 |
| Alum. XXV | 100,0 | Alum. XXV | 100,0 |
| Alum. XXVI | 100,0 | Alum. XXVI | 100,0 |
| Alum. XXVII | 100,0 | Alum. XXVII | 100,0 |
| Alum. XXVIII | 100,0 | Alum. XXVIII | 100,0 |
| Alum. XXIX | 100,0 | Alum. XXIX | 100,0 |
| Alum. XXX | 100,0 | Alum. XXX | 100,0 |

Observação: O Índice de Vendas é calculado em relação ao mês de Janeiro de 2020, que é o mês de referência para o cálculo do Índice de Vendas.

Fonte: Dados de vendas para o mês de Fevereiro de 2020 em relação ao mês de Janeiro de 2020, fornecidos pela Sinduscon/SP.

| Índice de Vendas | | | |
|--|-------|--|-------|
| Índice de Vendas | | Índice de Vendas | |
| Índice de Vendas = (Vendas de Fevereiro de 2020 / Vendas de Janeiro de 2020) x 100 | | Índice de Vendas = (Vendas de Fevereiro de 2020 / Vendas de Janeiro de 2020) x 100 | |
| Alum. | 100,0 | Alum. | 100,0 |
| Alum. II | 100,0 | Alum. II | 100,0 |
| Alum. III | 100,0 | Alum. III | 100,0 |
| Alum. IV | 100,0 | Alum. IV | 100,0 |
| Alum. V | 100,0 | Alum. V | 100,0 |
| Alum. VI | 100,0 | Alum. VI | 100,0 |
| Alum. VII | 100,0 | Alum. VII | 100,0 |
| Alum. VIII | 100,0 | Alum. VIII | 100,0 |
| Alum. IX | 100,0 | Alum. IX | 100,0 |
| Alum. X | 100,0 | Alum. X | 100,0 |
| Alum. XI | 100,0 | Alum. XI | 100,0 |
| Alum. XII | 100,0 | Alum. XII | 100,0 |
| Alum. XIII | 100,0 | Alum. XIII | 100,0 |
| Alum. XIV | 100,0 | Alum. XIV | 100,0 |
| Alum. XV | 100,0 | Alum. XV | 100,0 |
| Alum. XVI | 100,0 | Alum. XVI | 100,0 |
| Alum. XVII | 100,0 | Alum. XVII | 100,0 |
| Alum. XVIII | 100,0 | Alum. XVIII | 100,0 |
| Alum. XIX | 100,0 | Alum. XIX | 100,0 |
| Alum. XX | 100,0 | Alum. XX | 100,0 |
| Alum. XXI | 100,0 | Alum. XXI | 100,0 |
| Alum. XXII | 100,0 | Alum. XXII | 100,0 |
| Alum. XXIII | 100,0 | Alum. XXIII | 100,0 |
| Alum. XXIV | 100,0 | Alum. XXIV | 100,0 |
| Alum. XXV | 100,0 | Alum. XXV | 100,0 |
| Alum. XXVI | 100,0 | Alum. XXVI | 100,0 |
| Alum. XXVII | 100,0 | Alum. XXVII | 100,0 |
| Alum. XXVIII | 100,0 | Alum. XXVIII | 100,0 |
| Alum. XXIX | 100,0 | Alum. XXIX | 100,0 |
| Alum. XXX | 100,0 | Alum. XXX | 100,0 |

Observação: O Índice de Vendas é calculado em relação ao mês de Janeiro de 2020, que é o mês de referência para o cálculo do Índice de Vendas.

Fonte: Dados de vendas para o mês de Fevereiro de 2020 em relação ao mês de Janeiro de 2020, fornecidos pela Sinduscon/SP.

03
JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Enfermeiro - C.R.F. 10.000/2011
759

ANEXO 02 - Tabela 01 - Vida útil e valor residual.

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA ÚTIL
VU (anos) | VALOR RESIDUAL
R (%) |
|-------------|-------------|------------|------------------------|-------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRAÇO | RÚSTICO | 5 | 0 |
| | | SIMPLES | 10 | 0 |
| | CASA | RÚSTICO | 20 | 20 |
| | | PROLETÁRIO | 20 | 20 |
| | | ECONOMICO | 20 | 20 |
| | | SIMPLES | 20 | 20 |
| | | MÉDIO | 20 | 20 |
| | | SUPERIOR | 20 | 20 |
| | | FINO | 20 | 20 |
| | | LUXO | 20 | 20 |
| | APARTAMENTO | ECONOMICO | 20 | 20 |
| | | SIMPLES | 20 | 20 |
| | | MÉDIO | 20 | 20 |
| | | SUPERIOR | 20 | 20 |
| | | FINO | 20 | 20 |
| | | LUXO | 20 | 20 |
| | | LUXO | 20 | 20 |
| COMERCIAL | ESCRITÓRIO | ECONOMICO | 20 | 20 |
| | | SIMPLES | 20 | 20 |
| | | MÉDIO | 20 | 20 |
| | | SUPERIOR | 20 | 20 |
| | | FINO | 20 | 20 |
| | | LUXO | 20 | 20 |
| | | LUXO | 20 | 20 |
| | GALPÕES | RÚSTICO | 10 | 20 |
| | | SIMPLES | 10 | 20 |
| | | MÉDIO | 20 | 20 |
| | COLETIURAS | SUPERIOR | 10 | 20 |
| | | RÚSTICO | 20 | 10 |
| | | SIMPLES | 20 | 10 |
| | | SUPERIOR | 20 | 10 |

ROSE CARLOS DE OLIVEIRA RABELO
Especialista em Avaliação

760

ANEXO 03 - Tabela de coeficientes – Base RJN.

|  ibape SP
<small>Associação para a Avaliação e Consultoria</small> | | | |
|---|-------------------|--------------------------|------------------------|
| <small>Av. Francisco de Sá e Almeida Filho, 222 - Vila Aricanduva - CEP: 04716-000 - São Paulo, SP, Brasil
 www.ibape-sp.org.br</small> | | | |
| 3 - TABELA DE COEFICIENTES – Base RJN | | | |
| A tabela abaixo apresenta os coeficientes do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS HABITACIONAIS, publicada pelo IBPAESP em nov/2006, de acordo ao padrão construtivo RJN do SINDUSCON-SP. | | | |
| A TABELA ABRAÇA 500SÍTIOS de empreendimentos publicitários | | | |
| CLASSE | NÚMERO | FACILIDADE | PERCENTUAL DO VALOR DE |
| | | | VALOR DE |
| 1 - 4 CAMAROTAS | 01 - 02 CAMAROTAS | 11.1 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 11.2 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 11.3 - Paralela Superior | 1.500 |
| | 1.3 - 02.3.3 | 12.1 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 12.2 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 12.3 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 12.4 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 12.5 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 12.6 - Paralela Superior | 1.500 |
| | 1.3 - 02.3.3 | 13.1 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 13.2 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 13.3 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 13.4 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 13.5 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 13.6 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 13.7 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 13.8 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 13.9 - Paralela Superior | 1.500 |
| 2 - 6 CAMAROTAS - 100% DE 100% DE 100% | 1.3 - 02.3.3 | 14.1 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 14.2 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 14.3 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 14.4 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 14.5 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 14.6 - Paralela Superior | 1.500 |
| | 1.3 - 02.3.3 | 15.1 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 15.2 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 15.3 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 15.4 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 15.5 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 15.6 - Paralela Superior | 1.500 |
| 3 - 8 CAMAROTAS - 100% DE 100% DE 100% | 1.3 - 02.3.3 | 16.1 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 16.2 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 16.3 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 16.4 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 16.5 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 16.6 - Paralela Superior | 1.500 |
| | 1.3 - 02.3.3 | 17.1 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 17.2 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 17.3 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 17.4 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 17.5 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 17.6 - Paralela Superior | 1.500 |
| 4 - 10 CAMAROTAS | 1.3 - 02.3.3 | 18.1 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 18.2 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 18.3 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 18.4 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 18.5 - Paralela Superior | 1.500 |
| | | 18.6 - Paralela Superior | 1.500 |

