

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de uma gleba de terreno rural e suas benfeitorias, localizado no condomínio denominado Chácara Morungaba, Lote 2, quadra 10, Condomínio Sítios Reunidos de Santa Maria, Município de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$1.045.000,00 (hum milhão, quarenta e cinco mil reais)

3 – PRELIMINARES

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local dos imóveis, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes.

A vistoria foi realizada no dia 27 de janeiro de 2025, às 14:00 horas, acompanhado do assistente técnico da Requerente, sr. Daniel Carvalho de Andrade, Corretor de imóveis, Creci 053549-F, onde pudemos vistoriar o imóvel e fazer um relatório fotográfico.

4 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Segundo a NBR –

14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

5 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram com as Normas observadas na emissão deste relatório são:

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, quando não conflitarem com as desta Norma.

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento
- ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- ABNT NBR 14653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais
- ABNT NBR 14653-4:2002 – Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 Localização da área avaliada

O imóvel rural está situado na estrada estadual Rodovia Marechal Rondon, km 353, e segue numa estrada de terra bem conservada por uma distância de 3 km.

Fig. 01 Localização do lote (Fonte : Google Earth)

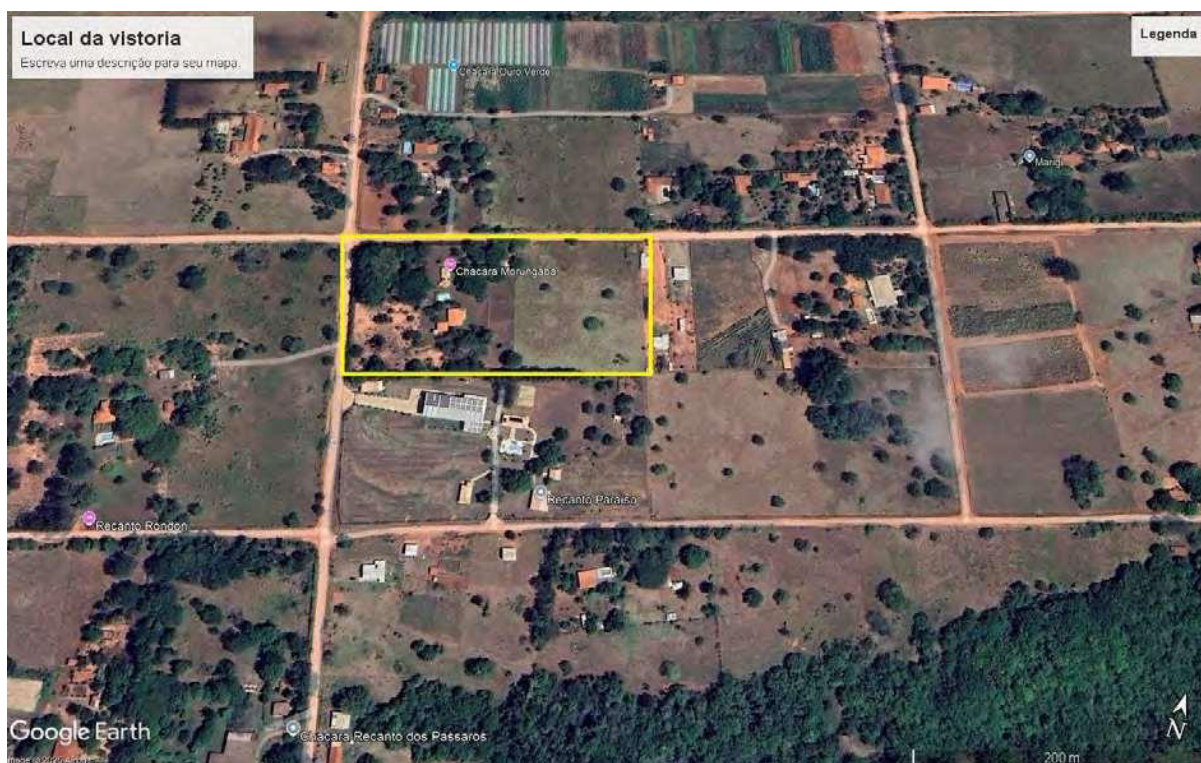


Fig. 02 Localização da entrada pela Rodovia Marechal Rondon km 353 (Fonte : Google Earth)



Fig. 03. Foto com drone do imóvel

6.2 Dados Locais e Zoneamento Urbano

O imóvel localiza-se em área rural no município de Bauru. Esta área tem como característica uma área com ocupação horizontal rural com benfeitorias.

7 – METODOLOGIA E CÁLCULO

7.1 Metodologia da avaliação do imóvel

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “ABNT NBR 14653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade rural avalianda (como área da gleba e benfeitorias), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias.

7.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor.

Devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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

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

8.3 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;

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

9. DATA DA VISTORIA = 27 de janeiro de 2025.

10. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está registrado no 2º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, matrícula 22.269.

10.1 Quadro de áreas

Um terreno com benfeitorias, situado no lado ímpar do quarteirão 6 da rua 3, esquina com a rua 4, correspondente ao lote 02, da quadra 10, do loteamento denominado Sítios Reunidos de Santa Maria, cadastrado na Prefeitura Municipal, sob nº m4/3563/002. Com as seguintes confrontações: 101,00 metros da frente para a referida rua 3; 14,40 em curva na confluência das ruas 3 e 4, 211,00 metros de um lado confrontando com a 4, 220,00 metros de outro lado, confrontando com o lote 1 e 110,00 metros nos fundos confrontando com a viela sanitária, fechando a área total de 24.182,62 metros quadrados, conforme matrícula do 2º CRI.

10.2 Quadro de áreas

Uma gleba de terras com benfeitorias, com 24.182,62 m2 de área, denominado lote 2, da quadra 10, denominado Chácara Morunguba, localizada no Sítios Reunidos de Santa Maria, na área rural de Bauru, Estado de São Paulo.

10.3 Relatório Fotográfico



Imagem 01. Vista da entrada do condomínio



Imagem 02. Vista da placa de identificação do sítio



Imagem 03. Vista da casa sede



Imagem 04. Vista da varanda da casa sede



Imagem 05. Vista da sala da casa sede



Imagem 06. Vista da cozinha da casa sede



Imagem 07. Vista da da cozinha da casa sede



Imagem 08. Vista de um dos quartos da casa sede

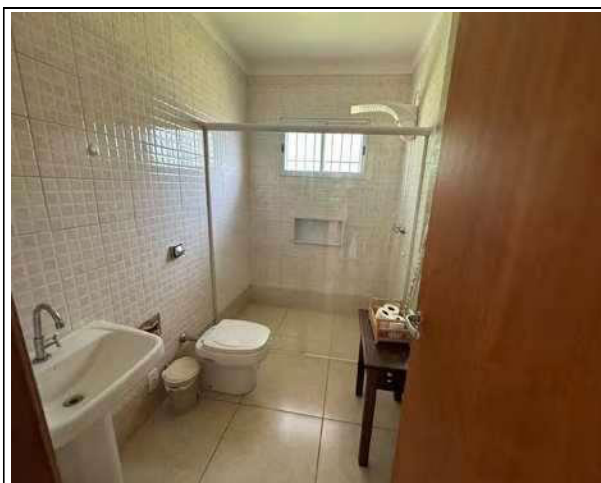


Imagem 09. Vista do banheiro social da casa sede



Imagem 10. Vista do quarto suite da casa sede



Imagem 11. Vista do banheiro do quarto suite



Imagem 12. Vista da piscina



Imagem 13. Vista da churrasqueira



Imagem 14. Vista da churrasqueira



Imagem 15. Vista da área de descanso



Imagem 16. Vista do banheiro da área de descanso



Imagem 17. Vista da cerca e do pasto



Imagem 18. Vista do poço semi artesiano



Imagem 19. Vista da Caixa d'água



Imagem 20. Vista da mangueira de gado



Imagem 21. Vista da cerca com alambrado e com o salsão do campo



Imagem 22. Vista da casa do caseiro



Imagem 23. Vista do acesso ao sítio



Imagem 24. Vista interna da casa do caseiro

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

11.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel avaliando consta de duas partes, sendo uma relativa ao **terreno** e a outra, as **benfeitorias** realizadas sobre o terreno, conforme estabelece a metodologia recomendada pela **NBR 14653 – 2011**:

11.1.1 MÉTODO EVOLUTIVO

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

$$VA = (VT + VC)$$

Onde:

VA = valor da avaliação do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

VC = valor da construção, em reais.

11.1.2 APLICADA AO TERRENO

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

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

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

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

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

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$V_T = V_u \times A_T$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

11.2. PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS (Ms)

11.2.1 Método comparativo de dados de mercado:

1) Terreno e benfeitorias – Área: 19.117,00 m² Terreno

Condomínio Sítios Reunidos de Santa Maria

Oferta: R\$ 260.000,00

Preço / m²: R\$13,60

Informante: Gilar Imóveis, código da oferta 26371 - fone 31047222

<https://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/26371>

2) Terreno e benfeitorias – Área: 5.800,00 m² Terreno + 300,00m² A/C

Condomínio Sítios Reunidos de Santa Maria

Oferta: R\$ 750.000,00 sendo terreno R\$300.000,00 e benfeitorias R\$450.000,00

Preço / m²: 51,72

Informante: Mercurio Imobiliária, código da oferta CH0188 fone 35701200

<https://imoveismercuro.com.br/imovel/CH0188>

3) Terreno e benfeitorias – Área: 44.000,00 m2 Terreno + 300.00 m2 A/C
Condomínio Sítios Reunidos de Santa Maria
Oferta: R\$ 980.000,00 sendo terreno R\$680.000,00 e benfeitorias R\$300.000,00
Preço / m2: R\$15,45
Informante: Canal Imobiliária, código da oferta VC39 fone 33123000
<https://www.canalimobiliaria.com.br/imovel/vc39>

4) Terreno + benfeitorias – Área: 24.200,00 m2 Terreno + 200,00 m2 A/C
Condomínio Sítios Reunidos de Santa Maria
Oferta: R\$ 500.000,00 sendo terreno R\$300.000,00 e benfeitorias R\$200.000,00
Preço / m2: R\$12,39
Informante: R Leal Imóveis, código da oferta 4133 fone 32233321
<https://rlealimoveis.com.br/imovel/4133>

5) Terreno e benfeitorias – Área: 5.024,00 m2 Terreno + 120,00 m2 A/C
Condomínio Sítios Reunidos de Santa Maria
Oferta: R\$ 320.000,00 sendo terreno R\$140.000,00 e benfeitorias R\$180.000,00
Preço / m2: R\$27,86
Informante: Guta Vicentin, código da oferta CH042 fone 38799810
<https://www.gutavicentinimoveis.com.br/imovel/ch042>

6) Terreno + benfeitorias –Área: 19.000,00 m2 Terreno + 200,00 m2 A/C
Condomínio Sítios Reunidos de Santa Maria
Oferta: R\$ 550.000,00 sendo terreno R\$300.000,00 e benfeitorias R\$200.000,00
Preço / m2: R\$15,78
Informante: Elias Imoveis, código da oferta 3323 fone 21063555
<https://eliasimoveis.com.br/imovel/3323>

7) Terreno + benfeitorias – Área: 5.024,00 m2 + 150,00 A/C
Condomínio Sítios Reunidos de Santa Maria
Oferta: R\$ 250.000,00 sendo terreno R\$100.000,00 e benfeitorias R\$150.000,00
Preço / m2: R\$19,90
Informante: Aero Imóveis , código da oferta CH0070 fone 38793600
<https://www.aeroimoveis.com.br/imovel/chacara-bauru-4-quartos-2-500-m/CH0070>

11.2.2. QUADRO MATRIZ

Amostra	Dados iniciais (R\$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fp	Fi	
X1	13,60	0,95	1,00	1,00	1,00	12,92
X2	51,72	0,95	1,00	1,00	1,00	49,13
X3	15,45	0,95	1,00	1,00	1,00	14,67
X4	12,39	0,95	1,00	1,00	1,00	11,77
X5	27,86	0,95	1,00	1,00	1,00	26,46
X6	15,78	0,95	1,00	1,00	1,00	14,99
X7	19,90	0,95	1,00	1,00	1,00	18,90

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$148,84 / 7 = R\$ 21,26$

- + 30 % = R\$ 27,64
- 30 % = R\$ 14,88

Como a amostra 1, 2 e 4 encontra-se fora do limite estabelecido, vamos retirar as amostras e fazer nova média saneada

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$75,02 / 4 = R\$ 18,75$

- + 30 % = R\$ 24,38
- 30 % = R\$ 13,13

Portanto, com os valores da pesquisa nenhuma oferta de imóvel está fora do desvio e todas serão consideradas. Portanto a média saneada é:

Ms = R\$ 18,75 (preço unitário pesquisado)

TIPO DE TERRENO – Situação paradigma

Área de referência = 24.200 m²

11.3. VALOR DO TERRENO

VT= At x Ms

Onde

At= Área total do lote

Ms= Média saneada pesquisada

VT = 24.182,62m² x R\$ 18,75 =

VT= R\$ 453.424,00

11.4 VALOR DAS BENFEITÓRIAS

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

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

Foc = Fator de depreciação da Construção.

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

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

VB = CUB x Ac x Foc (valor em reais).

Onde:

VB = valor da benfeitoria (em reais).

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

Ac = Área construída, (em m²).

Foc = Fator de depreciação da construção.

11.4.1 CASA DO CASEIRO

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 2 – CASA RESIDENCIAL – 1.2.3 Padrão Economico, conforme tabela do IBAPE, 0,786 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, R₈-N = R\$ 2.044,29(com data base de janeiro de 2025).

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

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

n = 25 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator g= reparos importantes.

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= 25 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 25/70= 0,35714

K= coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2, = 0,694

Fd= $0,20 + 0,694 \times (1-0,20)$

Fd= 0,7552

Portanto:

VB1 = 56,00 m² x R\$2.044,29/m² x 0,786 x 0,7552=

VB1 = R\$ 67.954,00

11.4.2 CASA SEDE

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 2. – CASA RESIDENCIAL – 1.2.4 Padrão Normal, conforme tabela do IBAPE, 0,912 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, R₈-N = R\$ 2.044,29(com data base de janeiro de 2025). As construções são da casa com padrão médio e as varandas e churrasqueiras como padrão simples

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 = 25 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator $g =$ reparos importantes.

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

$R =$ coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida = 25 anos / 70 anos (vida útil previsível) = $25/70 = 0,35714$

$K =$ coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2, = 0,694

$F_d = 0,20 + 0,694 \times (1-0,20)$

$F_d = 0,7552$

Portanto:

$VB_2 = 244,00 \text{ m}^2 \times R\$2.044,29/\text{m}^2 \times 0,912 \times 0,7552 =$

$VB_2 = R\$ 343.549,00$

As benfeitorias abaixo, também sofrerão um coeficiente de desapropriação igual ao aplicado nas casas ($F_d = 0,7552$) pois, os preços são de compra à vista.

11.4.3 CERCAS DE DIVISA com alambrado e com mourões de madeira

Conforme cotação = $VB_3 = R\$90.000,00 \times 0,7552 = R\$67.968,00$

11.4.4 POÇO SEMI ARTESIANO

Conforme cotação = $VB_4 = R\$50.000,00 \times 0,7552 = R\$37.760,00$

11.4.5 CAIXA D'ÁGUA METÁLICA COM 10 MIL LITROS

Conforme cotação = $VB_5 = R\$15.000,00 \times 0,7552 = R\$11.328,00$

11.4.6 MANGUEIRA

Conforme cotação = $VB_6 = R\$ 35.000,00 \times 0,7552 = R\$26.432,00$

11.4.7 CERCA VIVA SANSÃO DO CAMPO

Conforme cotação = $VB_7 = R\$ 9.000,00 \times 0,7552 = R\$6.796,00$

11.4.8 PASTO (10 mil $\text{m}^2/2,42 \text{ Ha}$)

Conforme cotação = $VB_8 = R\$13.600,00 \times 0,7552 = R\$10.270,00$

11.4.9 PISCINA (4,00 X 8,00 m e borda de pedra)

Conforme cotação = $VB_9 = R\$ 25.000,00 \times 0,7552 = R\$18.880,00$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

$VT = VB_1 + VB_2 + VB_3 + VB_4 + VB_5 + VB_6 + VB_7 + VB_8 + VB_9$

$R\$ 67.954,00 + R\$343.549,00 + R\$67.968,00 + R\$37.760,00 + R\$11.328,00 + R\$26.432,00 + R\$6.796,00 + R\$10.270,00 + R\$18.880,00 =$

$VT = R\$590.937,00$

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

11.5 VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

$VA = VT + VB1 \text{ a } VB 9 =$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VB = Valor das benfeitorias

Portanto:

$VA = R\$453.424,00 + R\$590.937,00=$

$VA = R\$ R\$1.044.361,00$, arredondando-se para $R\$ 1.045.000,00$

12. QUESITOS

12.1 QUESITOS DO REQUERIDO

1. Levantamento do valor venal?

Resposta= O valor venal do imóvel, conforme certidão, anexa, emitida pela Prefeitura é no valor de R\$512.502,12.

2. Possui Poço artesiano e caixa d'água, quais especificações?

Resposta= O Poço artesiano vistoriado no local, conforme informações do assistente técnico é de 180 m com bomba submersa. Quanto a caixa d'água é do tipo metálica tipo taça com capacidade de armazenamento de 10 mil litros.

3. Possui energia elétrica e iluminação?

Resposta= Sim, entrada de energia trifásica, através de posteamento da rua e iluminação em geral.

4. Possui construções, quais tipos de construções e padrão?

Resposta= Sim, possui uma casa sede, uma de caseiro, uma churrasqueira e uma área de lazer aberta e sem forro, com padrão médio.

5. Estrutura da área de lazer?

Resposta= Tem piscina, churrasqueira e varandas.

6. Possui casa de Caseiro, qual estrutura?

Resposta= Tem uma casa de caseiro com padrão econômico.

7. Possui área de pastagem, curral ou baias?

Resposta= Sim, em torno de 10 mil m2 de pastagem, com uma mangueira descoberta e toda cercada.

8. Possui postes de iluminação nas áreas abertas?

Resposta= Sim.

13. CONCLUSÃO:

Portanto, considerando-se o método comparativo de dados de mercado utilizado, terreno e benfeitorias e do mercado imobiliário, chegamos à

conclusão que o **VALOR JUSTO DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO** é de **R\$ 1.045.000,00** (hum milhão, quarenta e cinco mil reais) válido para **Janeiro de 2025**.

14. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõem de 18 (dezoito) folhas, mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente por certificado digital pelo Perito.

Bauru, 12 de fevereiro de 2025.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS

Engenheiro Civil - CREA 0600574853

ANEXOS

ANEXO 01 – Matricula do imóvel.

ANEXO 02 – Pesquisa de mercado de terrenos em imobiliárias

ANEXO 03 – Atestado de valor venal

ANEXO 04 - Boletim econômico Sinduscon/SP - Janeiro de 2025

ANEXO 05 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K

ANEXO 06 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.

ANEXO 01 – Matricula do imóvel

328341 21/02/2024 16:04:12 1/7

fls. 4



Valido aqui
esta documento

ro Nº 2 - Registro Geral

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO**

MATRÍCULA

22.269

FOLHA

01

CNM: 112631.2.0022269-49

Bauru, 26 de agosto de 19 81.

IMÓVEL:- O TERRENO, situado no lado ímpar, do quarteirão nº006, da Rua 3, correspondente ao lote sob nº02, da quadra nº10, sem benfeitoria, de domínio pleno, do loteamento denominado Sítios Reunidos de Santa Maria, desta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº4/3563/2, com a área de 24.182,62 metros quadrados, medindo 101,00 metros de frente para a rua 3, 14,40 metros em curva na confluência das ruas 3 e 4, 211,00 metros de um lado confrontando com a rua 4, 220,00 metros de outro lado, confrontando com o lote 01, e 110,00 metros na linha dos fundos, dividindo com viela sanitária. **PROPRIETÁRIOS:**- CABREÚVA - REFLORESTAMENTO E CONSTRUÇÕES S.A., com sede na Capital deste Estado, à Rua Araujo nº70, 12º andar, inscrita no CGC.Nº61.083.424/0001. **REGISTRO ANTERIOR:**- Transcrição sob nº25.591 (aquisição de área loteada), e registro nº3, da matrícula sob nº2.034, (registro do loteamento).--O Escrevente Designado,

Emols; R\$200,00; Est; R\$40,00; Aposent; R\$30,00 - rec.nº6879/B.

Av.1/22.269. Em 26 de agosto de 1.981. A proprietária do imóvel supra matriculado, teve sua denominação alterada para CABREÚVA S.A., - EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, em virtude do que ficou decidido na Assembleia Geral Extraordinária, realizada pelos acionistas da referida empresa, em 17/09/1.979, conforme se verifica de xerox da publicação da Ata da referida Assembleia no Diário Oficial do Estado, de 01 de maio de 1.980, que ficou arquivado neste cartório, juntamente com o requerimento.--O Escrevente Desig,

Emols; R\$300,00; Est; R\$60,00; Aposent;R\$45,00 - rec.nº6879/B.

R.2/22.269. Em 26 de agosto de 1.981. Por escritura de 24 de agosto de 1.981, do 3º Cartório de Notas de Bauru, Livro nº212, fls. 189, - subscrita pelo Oficial Maior - Sebastião Lezaro Lemos de Almeida, o imóvel foi vendido a CLAUDIO SILVERIO SPINELLI, representante comercial, casado sob o regime da comunhão de bens com IRENE CAMILO SPINELLI, do lar, ambos brasileiros, portadores do cpf. nº348.796.768/53, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Professor Jose Raniery nº542, pelo valor de R\$80.000,00.--O Escrevente Designado, -

Emols; R\$3.000,00; Est; R\$600,00; Aposent; R\$450,00 - rec. nº6879/B.

R.3 - Em 28 de dezembro de 1.984. Por escritura lavrada aos 19 de dezembro de 1.984 pelo 2º Cartório de Notas desta comarca, Livro 745, fls. 474, subscrita pelo Escrivão Interino Alfredo Fernandes, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por CLAUDIO SILVERIO SPINELLI (SEGUE NO VERSO)

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BOTTOSO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 10:38 , sob o número 10261720620240260071. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e código LJZXQSGr.

326341 21/02/2024 16:04:12 2/7

fls. 5



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

22.269

FOLHA

01

verso

CNM: 112631.2.0022269-49

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGKKN-VMD8P-F4TND-4QYSD>

e sua mulher IRENE CAMILO SPINELLI (retro qualificados), pelo valor de R\$.2.500.000, a BRAULIO CAVALIERI, motorista, CPF/MF. nº 559.276.538/04, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com LOURDES PERÓ CAVALIERI, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Sebastião Aleixo da Silva, nº 5-81, Parque São Geraldo e LAÉRCIO LOPES FERRAZ, motorista, CPF/MF. nº 538.874.178/87, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com APARECIDA NOEMIA CAVALIERI FERRAZ, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, à rua Santa Terezinha de Chantel, nº 1-76, Jardim Badendor (Microfilme nº 62291).- O Escrevente - Autorizado:

Emols. R\$.26.829 ; Est. R\$.5.766 ; Aposent. R\$.5.766 - Rec.2914-C.

R.4 - Em 15 de julho de 1.986. Por escritura lavrada aos 27 de dezembro de 1.985 pelo 2º Cartório de Notas de Bauru-SP, as fls. 024 do Livro nº 783, subscrita pelo Escrivão Interino Alfredo Fernandes, protocolada e microfilmada aos 24/06/86 sob nº 71362, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por BRAULINO CAVALIERI e sua mulher LOURDES PERÓ CAVALIERI, inscritos no CPF/MF. sob nº 559.276.538/04, e LAÉRCIO LOPES FERRAZ e sua mulher APARECIDA NOEMIA CAVALIERI FERRAZ, inscritos no CPF/MF. sob nº 538.874.178/87 (acima qualificados), pelo valor de R\$.3.000.000, a LEONEL JOSÉ ANDRIATTO, brasileiro, técnico eletrônico, portador da CI.RG. nº 12.173.302-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 924.650.568/91, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com MARIA APARECIDA DA SILVA ANDRIATTO, portadora da CI.RG. nº 15.803.070-SSP/SP, residentes nesta cidade, a rua Paraná, nº 4-20, e AURIBERTO DOS SANTOS LUIZ, brasileiro, solteiro, maior, técnico eletrônico, portador da CI.RG. nº 10.485.682-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 029.736.748/08, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Monteiro Lobato, nº 1-84.- O Esc. Aut.:

Emols. Cz\$.99,90 ; Est. Cz\$.26,97 ; Apt. Cz\$.19,98.-

Av. 5 - Em 18 de abril de 1997. Por petição firmada nesta cidade aos 01 de outubro de 1992, protocolada e microfilmada em 18.04.97 sob nº 138.691, foi solicitada a presente averbação para constar nesta matrícula o casamento do sr. AURIBERTO DOS SANTOS LUIZ, ocorrido aos 02 de maio de 1992 sob o regime da comunhão parcial de bens, com RITA DE CASSIA ALVES MOREIRA, brasileira, solteira, secretária, filha de Almiro Alves Moreira e de Donília Brito de Jesus, passando a contraente a assinar-se "RITA DE CASSIA ALVES MOREIRA LUIZ"; conforme consta da certidão de casamento extraída do termo nº 17.416, fls. 176 do Livro B-168, pelo Cartório do Registro Civil do 1º subdistrito desta comarca de Bauru-SP, anexada à petição. O Escrevente Autorizado:

=segue fls. 02=

Mod. 1

230 000 - 0000

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BOTTOSSO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 10:38, sob o número 10261720620248260071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026172-06/2024 e código LJZXQSG.

326341 21/02/2024 16:04:12 3/7



N.º 2 - Registro Geral

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

CNM: 112631.2.0022269-49

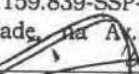
Matrícula: 112.269

Folha: 02

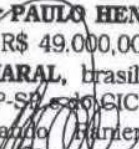
Bauru, 18 de abril de 1997.

(continuação de fl.1 - verso)

Emolumentos:R\$ 2,46 Estado:R\$ 0,66 Aposentadoria:R\$ 0,49

R. 6 - Em 18 de abril de 1997. Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 25 de setembro de 1992 nas notas do Terceiro Tabelionato desta comarca de Bauru, às fls. 39 do Livro 350, subscrita pelo Escrivão Rubens Augusto da Silva, com traslado protocolado e microfilmado em 18.04.97 sob nº **138.692**, o imóvel objeto desta matrícula **foi vendido por LEONEL JOSÉ ANDRIATTO e sua mulher, MARIA APARECIDA DA SILVA ANDRIATTO, e AURIBERTO DOS SANTOS LUIZ e sua mulher, RITA DE CASSIA ALVES MOREIRA LUIZ**, portadora da CI.RG nº 22.876.591-2-SSP-SP, retro qualificados, pelo valor de CR\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), **a PAULO HENRIQUE DE BARROS SCHROEDER**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador da CI.RG nº 16.159.839-SSP-SP e do CIC nº 061.738.878-43, residente e domiciliado nesta cidade, na Av. Nossa Senhora de Fatima, 5-44. O Escrevente Autorizado  (André L. G. Balieiro).

Emolumentos:R\$ 210,60 Estado:R\$ 56,86 Aposentadoria:R\$ 42,12

R. 7 - Em 22 de novembro de 2001. Por escritura pública de venda e compra lavrada aos 19 de novembro de 2001 no 2.º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta comarca de Bauru-SP, página 178 do Livro 1.062, subscrita pelo Substituto Silvio L. F. Zanetti, com traslado protocolado em 20.11.2001 sob nº 169.864, devidamente microfilmada, **o imóvel** objeto desta matrícula **foi vendido por PAULO HENRIQUE DE BARROS SCHROEDER**, retro qualificado, pelo preço de R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais), **para DURVAL LUIZ FERRAZ DO AMARAL**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da CI.RG nº 5.243.488-SSP-SP e do CIC nº 242.235.908-63, residente e domiciliado em Bauru-SP, na Av. Orlando Barneri 7-108, bloco 31, apt. 03. O Escrevente Autorizado  (André L. Guizelini Balieiro).

Emols.: R\$310,68; Estado: R\$83,89; SINOREG: R\$15,53; Apos.: R\$62,14; Total: R\$472,24

Av.08 - Em 27 de setembro de 2016. Por autorização do título do R.09, procede-se a presente a fim de constar o **falecimento de DURVAL LUIZ FERRAZ DO AMARAL**, ocorrido em 14/09/2012, no estado civil de divorciado de Elisete Pinto da Fonseca, conforme consta da certidão extraída em - Segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGKKK-VIMDBI-F4TND-4QYSD>

115 6

100

Documento assinado digitalmente.
www.registradores.onr.org.br

பயணம்

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BOTTOSSO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 10:38, sob o número 10261720620248260071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026172-06/2024 e código LJZXSGr.

326341 21/02/2024 16:04:12 A/T

fls. 7

CNM: 112631.2.0022269-49



Valide aqui este documento

MATRICULA

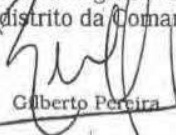
22.269

FOLHA

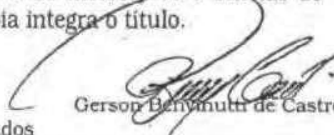
02

VERSO

17/09/2012 da matrícula nº 116517 01 55 2012 4 00159 236 0066198 49, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Comarca de Bauru-SP, cuja cópia integra o título.



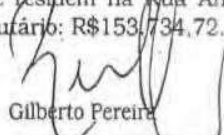
Gilberto Pereira



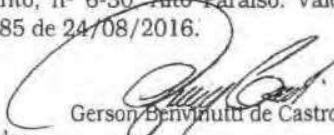
Gerson Benvenuto de Castro

Escreventes Autorizados

R.09 - Em 27 de setembro de 2016. Por Carta de Adjudicação CGJ/SP - Prov. 58/89, dada e passada aos 22/08/2016, assinada por Paulo Cesar Dotto Sanches, Substituto do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, expedida nos autos da Ação de inventário dos bens deixados pelo falecimento de DURVAL LUIZ FERRAZ DO AMARAL, processo nº 0040259-04.2012.8.26.0071, ordem nº 3584/2012, da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca de Bauru-SP, cujo Instrumento de Partilha Amigável foi homologado por r. sentença proferida em 03/08/2016 pela Exma. Srª. Drª. Ana Carla Criscione dos Santos, MM. Juíza de Direito da referida Vara, transitada em julgado aos 19/09/2016, acompanhado de requerimentos firmados em Bauru-SP aos 24/08/2016 e 30/08/2016, o imóvel avaliado em R\$24.369,55 (vinte e quatro mil trezentos e sessenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), **foi atribuído única e exclusivamente a herdeira filha RENATA LUIZA FERRAZ DO AMARAL MIGUEL**, biomédica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 22.953.628-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 214.810.578-71, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, com **RENATO DIAS MIGUEL**, analista de suporte, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.514.842-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 263.335.948-57, brasileiros, domiciliados em Bauru, onde residem na Rua Antônio do Espírito Santo, nº 6-30 Alto Paraíso. Valor Tributário: R\$153.734,72. Prenotação nº 298.585 de 24/08/2016.



Gilberto Pereira



Gerson Benvenuto de Castro

Escreventes Autorizados

R.10 - Em 10 de outubro de 2016. Por escritura lavrada aos 30/09/2016, páginas 184/187, do Livro nº 1.016, do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, RENATA LUIZA FERRAZ DO AMARAL MIGUEL, casada com RENATO DIAS MIGUEL **transmitiu o imóvel para JOSÉ EDUARDO SIQUEIRA**, pecuarista, portador da cédula de identidade RG. nº 13.910.178-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 071.089.988-23, e sua esposa **MARILUCE**

- continua na folha 03 -

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BOTTOSSO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 10:38, sob o número 1026172-06.2024.8.26.0071 e o código vdfVWRyJ.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003967-94.2020.8.26.0047 e código goYviti3.



Valide aqui
este documento

326341 21/02/2024 16:04:12 5/7

ivro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
22.269

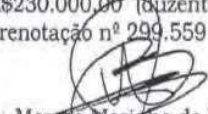
FOLHA
03

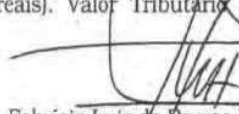
**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO**
CNS N.º 11.263-1
CNM: 112631.2.0022269-49
Bauru, 10 de Outubro de 2016.

fls. 8

(Continuação da folha 02).....

SONDERMANN SIQUEIRA, técnica agropecuária, portadora da cédula de identidade RG. nº 54.125.232-X-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 172.814.728-03, brasileiros, casados pelo regime da separação obrigatória de bens, na vigência da lei 6.515/77, domiciliados em Bauru-SP onde residem a Rua Rubens Arruda, nº 20-95, **a título de permuta com o imóvel da matrícula nº 16.321** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP, pelo valor de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Valor Tributário - R\$153.734,72. Prenotação nº 299.559 de 04/10/2016.


 Marcos Marinho do Nascimento
Escreventes Autorizados


 Fabricio Luiz de Barros Fávero Zanetti
Escreventes Autorizados

Av.11 - Em 12 de agosto de 2019. Por requerimento firmado em Bauru-SP aos 07/08/2019, e de conformidade com o permitido pelo artigo 213, nº I, "a", da Lei Federal nº 6.015/1973, assim como pelo subitem 137.1, "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, procede-se a presente a fim de constar como sendo **JOSÉ EDUARDO SIQUEIRA**, a grafia correta do nome do proprietário mencionado no **R.10**, e não como constou, em razão da ocorrência de evidente "erro de transporte", quando da sua elaboração, conforme constatado nesta data do microfilme do próprio título que instruiu referido ato registral, arquivado nesta serventia. Prenotação nº 330.438 de 07/08/2019.

Selo Digital: 1126313E1000000007432919R.


 Felipe Faria de Castro
Escreventes Autorizados


 Marcos Marinho do Nascimento
Escreventes Autorizados

Av.12 - Em 14 de maio de 2021. Por Certidão de Penhora emitida aos 28/04/2021, por José Ferreira Barbosa Neto, Escrivão/Diretor do 1º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de Bauru-SP, conforme protocolo de penhora online nº PH000364252, procede-se a presente a fim de constar a **penhora sobre o imóvel**, levada a efeito aos 29/01/2021, nos autos da Ação de Execução Civil nº 10235101120208260071, requerida por AMANTINI VEICULOS E PEÇAS S/A, CNPJ nº 47.643.408/0001-45, em relação a MARILUCE SONDERMANN SIQUEIRA, CPF nº 172.814.728-03; e JOSÉ EDUARDO SIQUEIRA, CPF nº 071.089.988-23, visando o recebimento da importância de R\$32.128,69 (trinta e

- segue no verso -

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGKKN-VNDBP-F4-TND-4QYSD>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento ao Cidadão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BOTTOSSO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 10:38, sob o número 10261720620248280071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e código LJZQXSG.

3203411 21/02/2024 16:04:12 6/7

fls. 9



Valide aqui
este documento

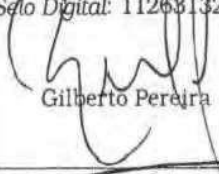
MATRÍCULA
22.269

FOLHA
03

VERSO

CNM: 112631.2.0022269-49

dois mil, cento e vinte e oito reais e sessenta e nove centavos), tendo sido nomeado como depositário do bem Mariluce Sondermann Siqueira. Base de Cálculo: R\$32.128,69. Prenotação nº 349.493 de 28/04/2021. Selo Digital: 112631321000000027299621H.



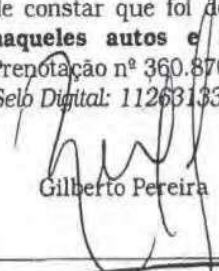
Gilberto Pereira



Gerson Benvenuto de Castro

Escreventes Autorizados

Av.13 - Em 08 de abril de 2022. Em cumprimento ao r. mandado de Averbação passado aos 14/12/2021, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Rossana Teresa Curioni Mergulhão, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível de Bauru-SP, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cheque nº 1023510-11.2020.8.26.0071, requerida pela AMANTINI VEICULOS E PEÇAS S/A, em relação a MARILUCE SONDERMANN SIQUEIRA, procede-se a presente a fim de constar que foi determinado o levantamento da penhora levada a efeito naqueles autos e averbada sob nº 12. Base de Cálculo: R\$32.128,69. Prenotação nº 360.870 de 25/03/2022. Selo Digital: 112631331000000035598222M.



Gilberto Pereira



Gerson Benvenuto de Castro

Escreventes Autorizados

Av.14 - Em 17 de outubro de 2022. Por Termo de Penhora lavrado em 05/09/2022, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Thais Macorin Carramaschi de Martin, MM. Juíza de Direita do 6º Juizado Especial Cível, do Foro Central da comarca de Londrina-PR, acompanhado de requerimento firmado em Londrina-PR aos 03/10/2022, procede-se a presente a fim de constar a penhora do imóvel, levada a efeito nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Idenização do Prejuízo, Processo nº 0000225-88.2022.8.16.0014, requerida por CONNECT LEILÕES E EVENTOS LTDA, CNPJ nº 22.446.069/0001-86, sediada em Londrina-PR, na Avenida Arthur Thomas, nº 1482, em relação a JOSÉ EDUARDO SIQUEIRA, CPF nº 071.089.988-23, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Maria Evangelista Machado Soares, nº 126, Residencial Villaggio, visando o recebimento da importância de R\$9.585,11 (nove mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e onze centavos), tendo sido nomeado como depositário do bem a parte executada, Base de Cálculo: R \$9.585,11. Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores

- continua na folha 4 -

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico ao Cidadão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BOTTOSSO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 10:38, sob o número 10261720620248260071. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e código LJZKDSgr.

326341 21/02/2024 16:04:12 7/7

livro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
22.269

FOLHA
04

Validade equi
deste documento

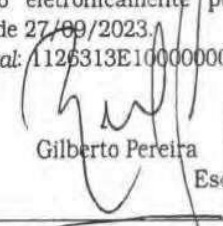
**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO**
CNS N.º 11.263-1
CNM: 112631.2.0022269-49
Bauru, 17 de outubro de 2022.


Marcos Marinho do Nascimento
 Escreventes Autorizados


Rogério Duarte Menezes
 Escreventes Autorizados

de Imóveis sob nº 366.894 de 03/10/2022.
Selo Digital: 112631321000000040572622Z.

Av.15 - Em 09 de outubro de 2023. Por Certidão de Penhora emitida em 26/09/2023, por Ana Beatriz Palugan Vargas, por ordem de Lisandre Laborda, Escrivão / Diretor do Ofício Judicial do Foro Central de Agudos-SP, conforme protocolo de penhora online nº PH000485452, procede-se a presente a fim de constar a **penhora sobre a parte ideal de 50% do imóvel**, levada a efeito em 05/09/2023, nos autos da Ação de Execução Civil nº 1000265-39.2022.8.26.0058, requerida por PROVINCIA FRANCISCANA DA IMACULADA CONCEIÇÃO DO BRASIL, CNPJ nº 62.340.203/0001-84, em relação a JOSÉ EDUARDO SIQUEIRA, CPF nº 071.089.988-23, visando o recebimento da importância de R\$61.787,94 (sessenta e um mil, setecentos e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), tendo sido nomeado como depositário do bem o próprio executado. *Título isento de emolumentos e custas - Assistência Judiciária Gratuita, data da decisão 11/03/2022, fls: 92.* Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 378.476 de 27/09/2023.
Selo Digital: 1126313E1000000049867823H.


Gilberto Pereira
 Escreventes Autorizados


Rogério Duarte Menezes
 Escreventes Autorizados

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”

“ VIDE CERTIDÃO NO VERSO ”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGKKN-VMD6P-F4TND-4QYSD>

fls. 10

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento ao Cidadão
Prestado pelo Poder Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BOTTOSO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 10:38, sob o número 10261720620248260071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e código LJZXQSGr.



CNM

112631.2.0022269-49

Validar aqui este documento

MATRÍCULA

22269

FOLHA

04

VERSO

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022. "§ 1º. Sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. . Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial:	R\$ 42,22
Ao Estado:	R\$ 12,00
Ao IPESP:	R\$ 8,21
Ao Reg.Civil:	R\$ 2,22
Ao TJSP:	R\$ 2,90
Ao Município:	R\$ 0,84
Ao MPSP:	R\$ 2,03
Total:	R\$ 70,42

Certidão expedida às 16:04:12 horas do dia 21/02/2024

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "e").

Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Nº SELO: 1126313C30000000413411240,

CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDAS:

CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.



saec

Sistema de Autenticação e Assinatura Eletrônica

Documento assinado digitalmente

www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL BOTTOSSO DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2024 às 10:38 , sob o número 10261720620248260071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026172-06/2024.8.26.0071 e código LJZXQSQr.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QGKKV-MVDBP-F4TND-4QYSD>

ANEXO 02 – Pesquisa de mercado de terrenos em imobiliárias

10/02/2025, 16:19

Gilar Imóveis | Imóvel SÍTIO COM ÁREA DE 19.117 M², TODO CERCADO, COM CASA SEDE MOBILIADA COM 350 M² DE ...

Gilar

IMÓVEIS

CRECI: J 3594

55anos

EMPRESA

FAVORITOS

CONTATO

UNIVERSITÁRIO

LANÇAMENTOS

Cadastrar

Log in

DETALHES DO IMÓVEL

Clique na imagem para visualização em Tela Cheia.



<https://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/26371>

1/4

10/02/2025, 16:19

Gilar Imóveis | Imóvel SÍTIO COM ÁREA DE 19.117 M², TODO CERCADO, COM CASA SEDE MOBILIADA COM 350 M² DE ...

È un settore molto complesso, con una realtà estrema, in crescita.

Continued action on Corruption

Aceitar todos os cookies

SÍTIO COM ÁREA DE 19.117 M², TODO CERCADO, COM CASA SEDE MOBILIADA COM 350 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, TODA AVARANDADA COM 07 QUARTOS, TODOS COM VENTILADORES DE TETO E 2 QUARTOS ACRESCIDOS DE AR CONDICIONADO, 3 WCS, AMPLA SALA, COZINHA, LAVANDERIA, 2 CHURRASQUEIRAS, QUIOSQUE COM PISCINA, EDÍCULA COM WC, CASA DE CASEIRO MUITO ARBORIZADA, HORTA, POMAR COM ÁRVORES FRUTÍFERAS, PASTO E POÇO ARTESIANO. CONTEM VÁRIAS VAGAS DE GARAGEM.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Cidade

BAURU

Baird

SITIOS REUNIDOS DE SANTA MARIA

Finalidade

Venda

Tips

Residencial

Dormitórios:

7

Valor:

R\$ 750.000,00

CONTACTO RÁPIDO

Nome

Email

Telephone

Ola, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Residencial - Cod. 26371 a venda, R\$ 750.000,00, SÍTIOS REUNIDOS DE SANTA MARIA - BAURU/SP que encontrei no Website Cilas. Aguardo seu retorno, obrigado.

<https://www.qilar.com.br/Imovel/Detalhe/26371>

2/4

10/02/2025, 16:35

Chácara com 5 dormitórios R\$ 750.000 - Sítios Reunidos de Santa Maria - Bauru/SP - Imóveis Mercurio

IMÓVEIS

MERCURIO

Chácara com 5 dormitórios R\$ 750.000 - Sítios Reunidos de Santa Maria - Bauru/SP

ref.: CH0188

24 Fotos

Fotos

Mapa

Sobre o imóvel

5 Quartos, sendo 3 Suítes

3 Banheiros

8 Vagas

5.800 m²

Descrição

Chácara a 20 km de Bauru, acesso pela Rodovia M Rondon km 354, estrutura com eucalipto tratado, deck com 02 dormitórios sendo 1 suíte, mezanino. Salão grande com churrasqueira, fogão a lenha, banheiro, cozinha, despensa e área de serviços externa. No térreo mais 03 quartos, sendo 02 suítes e sala. Piscina de 8x4 cercada por alambrado, sala de ateliê ao lado piscina, NASCENTE com pequeno lago e bomba de irrigação, poço semiartesiano de 50 metros de profundidade com boa vazão. POMAR com mais de 25 espécies em PRODUÇÃO INTERNET VIA FIBRAGaragem coberta para 04 carros ,

https://imoveismercurio.com.br/imovel/CH0188/chacara-com-5-dormitorios-r-750000-sitios-reunidos-de-santa-maria-baurusp

1/3

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS,Protocolado em 12/02/2025 às 09:56:26, sob o número WBRU25700449684. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e o código vafVVRyJ. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAYTON EDUARDO REIS, liberado nos autos em 07/03/2025 às 11:44 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003967-94.2020.8.26.0047 e código goYvtti3

10/02/2025, 16:35

Chácara com 5 dormitórios R\$ 750.000 - Sítios Reunidos de Santa Maria - Bauru/SP - Imóveis Mercurio

Características

- ✓ Área de serviço
- ✓ Cozinha
- ✓ Despensa
- ✓ Lavanderia
- ✓ Piscina
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Depósito
- ✓ Energia elétrica
- ✓ Mezanino
- ✓ Quintal

Venda	R\$ 750.000
Condomínio	R\$ 72
IPTU mensal	R\$ 200

Entrar em contato

Maraci Costa
CRECI: **232390**

Enviar mensagem

Institucional

Blog

Sobre Nós

Imóveis

Cadastre seu imóvel

Serviços

Financiamentos bancos

Oportunidades para desocupação do imóvel

Contato

Contato

<https://imoveismercuro.com.br/imovel/CH0188/chacara-com-5-dormitorios-r-750000-sitios-reunidos-de-santa-maria-baurusp>

2/3



Chácara para venda em Sítios Reunidos Santa Maria - Bauru - SP, Bauru

Fotos



ref: VC39
Chácara
Sítios Reunidos Santa Maria - Bauru - SP, Bauru

Valor para venda
R\$ 980.000,00
Valor para locação

4 quartos 2 banheiros 4 vagas 44.000 m²

Descrição

Reunidos de Santa Maria! Lindo Sítio COM 44.000m²/ bem localizada Linda visão: 800 metros da entrada principal. Portão elétrico, ótima topografia, 2 Alqueires, levemente plano toda piqueteada, grande pomar com vários pés de árvores frutíferas, poço, artesiano Horta cercada. Galinheiro bem estruturado. Campo de futebol com muita iluminação, Piscina grande,parquinho de diversão CASA com varanda na frente! 4 quartos sendo 1 suite sala grande para 3 ambientes / salão de festa churrasqueira moderna. Agende sua visita : Corretor (14) 99655-1070 - (014) 9 8116-0838



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS, Protocolado em 12/02/2025 às 09:56:26, sob o número WBRU25700449684. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e o código vafVWRyJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAYTON EDUARDO REIS, liberado nos autos em 07/03/2025 às 11:44 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003967-94.2020.8.26.0047 e código goYviti3

Fale agora Conosco

Nome

E-mail

Telefone

Ola, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel que encontrei no site Canal Imóveis, ref.: VC39. Aguardo seu contato, obrigado.

Não sou um robô

capitulos

capitulos

Enviar

Contato Responsável:

CANAL

CRECI 41.121

(14)98116-0838 / (14)3312-3000

Canal Imóveis

Site Canal Imóveis (página 16 de 16) - Vila Aviação - Bauru

(14)3312-3000

Informações

Nome

Canal Imóveis

Canal Imóveis

Canal Imóveis

Fale conosco

Contato

(14) 3312-3000

0110

Av. Affonso José Aiello 8-200 – Vila Aviação – Cep 17018-520 Bauru – SP (14) 997417199 jccbastos@hotmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS, Protocolado em 12/02/2025 às 09:56:26, sob o número WBRU25700449684. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e o código vafVVRyJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAYTON EDUARDO REIS, liberado nos autos em 07/03/2025 às 11:44 .

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003967-94.2020.8.26.0047 e código goYviti3

Rua Anvar Dabus , 5-23 - Vila Mariana , Bauru - SP (14) 99607-5933 (14) 3223-3321
Horário de funcionamento: de 2º a 6º feira - de 08h30 às 18h e Sábado - de 9h às 12h.

CHÁCARA NA ESTÂNCIA REUNIDOS DE SANTA MARIA REF.: 4133



VALORES E TAXAS

PREÇO DE VENDA
R\$ 500.000,00

CHACARA 3 QUARTOS 3 BANHEIROS 24.200 M²

CARACTERÍSTICAS

Água Churrasqueira Cozinha Edícula Energia Elétrica Esgoto Iluminação Pública Jardim Sala p/ 2 ambientes

DESCRIÇÃO

- 3 dormitórios, sendo 2 suítes;
- casa toda avarandada;
- pomar;
- energia trifásica;
- poço artesiano;
- casinha de árvore;
- quarto de ferramentas;
- edícula dispõe de: 1 dormitório, cozinha e banheiro;
- 24.200 m².

Agende uma visita para conhecer esse imóvel.





Corretor: **Thiago Alves**
CRECI: 121.125

Quer conhecer este imóvel? Converse com um corretor.

Contato por WhatsApp

Quero mais informações

LOCALIZAÇÃO

Sítios Reunidos de Santa Maria, Bauru

Você também pode gostar



Chácara

Rio Verde, Bauru

ref. 3747

20.000 m²

2
quartos

2
vagas

Venda | R\$ 400.000,00





imóveis | CRECI-SP 45627-J



Telefone
(14)3879-9810

ENCONTRE SEU IMÓVEL

Comprar

Tipo do imóvel

Quartos

R\$ Mínimo

R\$ Máximo

Busca por referência

R\$370MIL -7000 MTS SÍTÍOS REUNIDOS DE SANTA MARIA -
ROD.MARECHAL RONDON KM354 REF. CH042





R\$ VENDA 320.000,00

- Chácara
- 2 quarto(s)
- 2 banheiro(s)
- 10 vaga(s)
- 120 m² de área construída
- 7000 m² de terreno

Corretor: Guta Vicentin - (14) 99722-2010
CRECI: 80384

DESCRIÇÃO

7mil metros+ area verde com pequeno rio ao fundo
casa sede

MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Celular

10/02/2025, 18:08

Chácara PARA VENDA Reunidos Santa Maria com 19.000m2 casa sede com piscina - Elias Imóveis



Digite um condomínio, bairro ou cidade

Início / Imóveis / Venda / Chácara / Bauru /
Sítios Reunidos de Santa Maria

Chácara PARA VENDA Reunidos Santa Maria com 19.000m2 casa sede com piscina

Venda

R\$ 550.000



Fotos

Mapa



Endereço

Rua 51, 320 - Sítios Reunidos de Santa Maria, Bauru - SP

CHACARA REUNIDOS SANTA MARIA



7 quartos, sendo 2 suítes 4 banheiros 19.000m² área total

<https://eliasimoveis.com.br/imovel/3323/chacara-para-venda-reunidos-santa-maria-com-19000m2-casa-sede-com-piscina>

1/5

10/02/2025, 18:28

Chácara de 2.500 m² Reunidos de Santa Maria - Bauru, à venda...

Chácara com 4 quartos, 2.500 m², à venda por R\$ 850.000- Reunidos de Santa Maria - Bauru/SP

CH0070-AERO

Fotos

Mapa

300 m²

4 Quartos

4 Banheiros

Venda

R\$ 850.000

R\$ 340/m²

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre chácara com 2.500 m² à venda em Bauru - SP

300 m²

Área construída

2.500 m²

Área do terreno

4 Quartos

1 Suite

4 Banheiros

Propriedade com 1 equitare de beleza, são 2 imóveis! Chácara com 1 alqueire em Sítios Reunidos de Santa Maria em Bauru. Possui pasto para gado com baia e curral, chiqueiro e baia de carneiro. Poço artesiano, água de mina e represa no fundo da propriedade. São 2 casas, a primeira com 2 dormitórios sendo 1 suite, cozinha, sala, banheiro social, área externa com fogão a lenha, quarto pequeno e banheiro. Piscina de fibra. Casa 2 com 2 dormitórios, cozinha, sala, banheiro e área de serviço. A propriedade tem uma área verde natural muito bem cuidada e 4 lagos de peixes, o local é de fácil acesso, dentro da cidade, próximo a avenidas que dá acesso a toda cidade. Venha conhecer!

Marcia Regina Mantovani Nais

CRECI: 241841-F

(14) 3879-3600

(14) 3879-3600

Explore a área

https://www.aeromoveis.com.br/imovel/chacara-bauru-4-quartos-2-500-m/CH0070-AERO?from=sale

1/3

Av. Affonso José Aiello 8-200 – Vila Aviação – Cep 17018-520 Bauru – SP (14) 997417199 jccbastos@hotmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS, Protocolado em 12/02/2025 às 09:56:26, sob o número WBRU25700449684. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e o código vafVWRyJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAYTON EDUARDO REIS, liberado nos autos em 07/03/2025 às 11:44 .

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003967-94.2020.8.26.0047 e código goYvtit3

10/02/2025, 18:28

Chácara de 2.500 m² Reunidos de Santa Maria - Bauru, à venda...

Clique para ver o mapa

AERO

imóveis

CRECI: 21.810 - J

Matriz

Rua Araújo Leite, 3527

Aeroporto, CEP 17012-432

Bauru/SP

(14) 99791-5635

(14) 9964-34557

(14) 3879-3600

(14) 3879-3601

Horário de funcionamento

A disponibilidade, os valores e as condições de negociação dos imóveis, estão sujeitos a confirmação.

Horário de Funcionamento:

Seg a Sexta: 8h00 às 18h00.

Sábado: 9h00 às 12h30.

CNPJ 12.392.808/0001-10

contato@aeromoveis.com.br

CRECI: 21.810 - J

Descubra outras possibilidades de imóveis

Edifícios à venda em Bauru

Apartamentos para alugar em Bauru

Apartamentos à venda em Bauru

Apartamentos novos em Bauru

Áreas para alugar em Bauru

Prédios para alugar em Bauru

Prédios à venda em Bauru

Lojas para alugar em Bauru

Apartamentos duplex à venda em Bauru

https://www.aeromoveis.com.br/imovel/chacara-bauru-4-quartos-2-500-m/CH0070-AERO?from=sale

2/3

Av. Affonso José Aiello 8-200 – Vila Aviação – Cep 17018-520 Bauru – SP (14) 997417199 jccbastos@hotmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS. Protocolado em 12/02/2025 às 09:56:26, sob o número WBRU25700449684. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1026172-06.2024.8.26.0071 e o código vafVVRyJ. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAYTON EDUARDO REIS, liberado nos autos em 07/03/2025 às 11:44. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003967-94.2020.8.26.0047 e código goYvtit3.

Anexo 03 - Atestado de valor venal

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
	RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (14
	SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: **2447040/20**

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

Inscrição: 43563002 IdFísico 141665 Situação: Ativo
 Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.
 Local do Imóvel 17100-001 - RUA VICENTE AFFONSO, 0-0 L2 Q10 SÍTIOS REUNIDOS DI
 Bairro/Loteamento SÍTIOS SANTA MARIA, REUNIDOS DE

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial
Área Terreno	24182.62	Valor Venal Predial
Área Tributável	24182.62	Valor Venal Imóvel
Área Edificada	174.50	
Área Excesso	22437.62	

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

ANEXO 4 Boletim econômico Sinduscon/ SP - Janeiro de 2025

Setor de

SIND

Boletim Econômico - Janeiro de 2025

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

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Ad
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses	
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	2
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,54	245,47	0,25	0,22	-0,38	2
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	2
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	2
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	2
jun/24	286,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	2
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	2
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	3
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	3
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	3
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	3
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,42	4,42	3
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	3

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

	R\$/m²	Partic
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,39	
Material	839,47	
Despesas Administrativas	55,43	
Total	2.044,29	

(*) Encargos Sociais: 176,85%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% m
R-1	1.996,41	0,18	R-1	2.446,95	0,23	R-1	2.967,43	0,2
PP-4	1.865,40	0,24	PP-4	2.287,17	0,21	R-8	2.402,98	0,3
R-8	1.782,55	0,23	R-8	2.044,29	0,23	R-16	2.611,59	0,2
PIS	1.381,20	0,27	R-16	1.986,29	0,23			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as despesas de projeto e execução de obra, conforme seção 6.3.5 da NBR 12.721/06.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência p

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.373,91	0,19	CAL-8	2.508,90	0,22
CSL-8	2.053,08	0,20	CSL-8	2.268,27	0,23
CSL-16	2.738,25	0,21	CSL-16	2.889,69	0,23

ANEXO 05 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K

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

- a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

ANEXO 06 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

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

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,368	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600