

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

Processo nº1008036-73.2015.8.26.0071

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS** que **BANCO BRADESCO S/A** em relação à **CREPALDI & MACEA LTDA. E OUTROS** após a conclusão dos trabalhos de pesquisa, levantamentos e avaliações, vem mui respeitosamente apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 20 de março de 2024.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de 2 (dois) imóveis, localizados em diversos endereços, na cidade de Bauru e Arealva, no Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$488.000,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil reais)

2.1 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

IMOVEIS AVALIADOS	VALOR DE AVALIAÇÃO (Março/2024) Metodo comparativo
1. Matrícula nº 44.742 Rua Santa Terezinha 13-26 - Bauru - SP	R\$ 388.000,00
2. Matrícula nº 66.742 Rua dos Coqueiros (antiga Rua 03), quadra A – Lote 14 – Arealva - SP	R\$100.000,00
SOMA TOTAL DOS IMÓVEIS	R\$488.000,00

3. METODOLOGIA

3.1 De acordo com a norma brasileira NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE /SP – 2005, adotaremos o **método comparativo direto de dados de mercado, para o terreno e o método do custo de reprodução para a construção** 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 = 11 de março de 2024

5.1 No dia combinado às 9:00 horas, compareci no imóvel nº1 da Rua Santa Terezinha nº13-26, na companhia de um funcionário da oficina mecânica instalada no imóvel, Sr. Fabiano Ferreira da Silva, onde iniciamos os trabalhos de vistoria e tiramos fotos para melhor interpretar o imóvel vistoriado.

5.2 No dia combinado às 15:00 horas, compareci no imóvel nº2 da rua dos Coqueiros, no Condomínio Riviera do Tietê, e fui recebido pelo porteiro do Condomínio, Sr. José Guilherme onde iniciei os trabalhos de vistoria e tirei fotos para melhor interpretar o imóvel vistoriado.

6. MÉTODO DE AVALIAÇÃO ADOTADO

6.1. 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.

6.2. Aplicada ao terreno

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

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

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

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente "homogeneizados". A "homogeneização" é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidos as "diferenças" entre eles

e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

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

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

$$V_u = M_s$$

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

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

6.3. Aplicada à benfeitoria

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria (**VB**), será usada a tabela do Boletim Econômico – Ref. Fevereiro de 2024 - (CUB – Padrão R₈N), publicada mensalmente pelo Sinduscon / Sp;

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

F_{oc} = Fator de depreciação da Construção.

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

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

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

Onde:

VB = valor da benfeitoria (em reais).

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

A_c = Área construída, (em m²).

F_{oc} = Fator de depreciação da construção.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 1 - COMERCIAL

Rua Santa Terezinha nº 13-26 Bauru SP

Figura 1 – Local do imóvel 1



7.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel, é uma rua de pequeno movimento. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentado e servido por coletivos.

7.2 Do imóvel

O imóvel consta de uma oficina mecânica térrea de alvenaria e cobertura com telhas chapa galvanizada e estrutura metálica. É composta de um pátio coberto próprio para oficina mecânica, tem mais uma copa, banheiro, depósito e um escritório.

O piso da oficina é cimentado e os demais cômodos é de cerâmica.

Consta na matrícula de nº 44.742, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru e na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrada como Setor 4, Quadra 592, lote 3.

7.3 Quadro de áreas

O terreno onde se assenta o imóvel identificado é regular, e tem 10,00 metros de frente para a rua Santa Terezinha, igual metragem de fundos, 29,00 metros de cada lado encerrando uma total de 290,00 m².

O imóvel tem uma área construída de 240,00 m² conforme medição no local.

7.4 Relatório fotográfico no local



Foto 01. Vista da Fachada



Foto 02. Vista da rua em frente

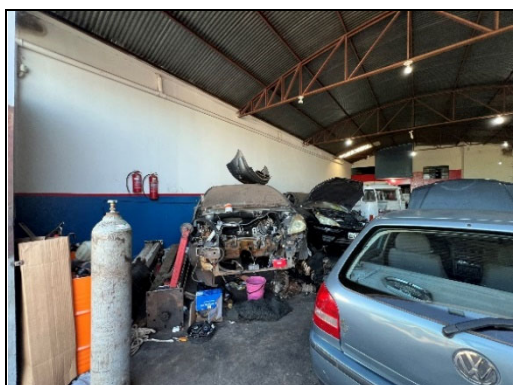


Foto 03. Vista interna do imóvel



Foto 04. Vista da cobertura do imóvel

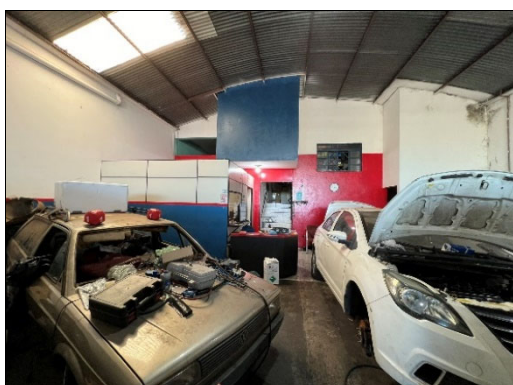


Foto 05. Vista dos cômodos nos fundos do imóvel

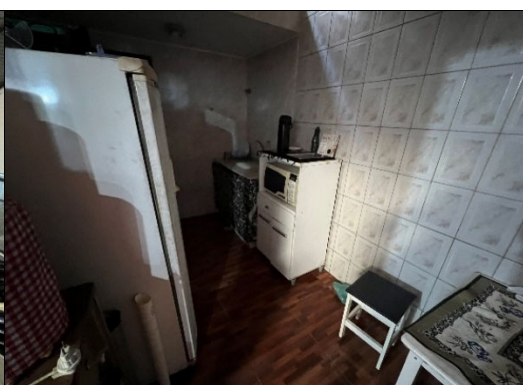


Foto 06. Vista interna da copa



Foto 07. Vista da sala de escritório

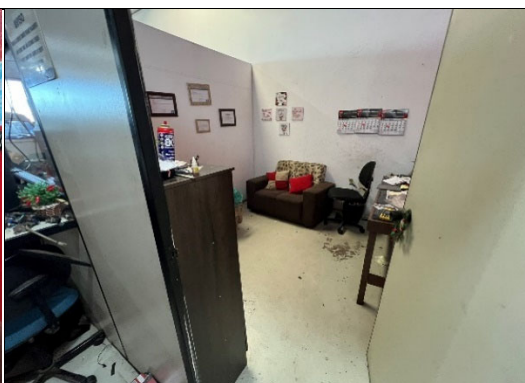


Foto 08. Vista interna do escritório

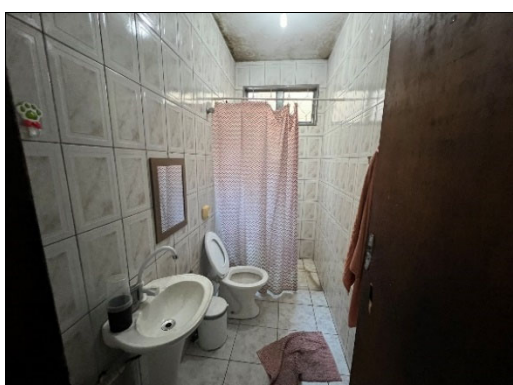


Foto 09. Vista do banheiro

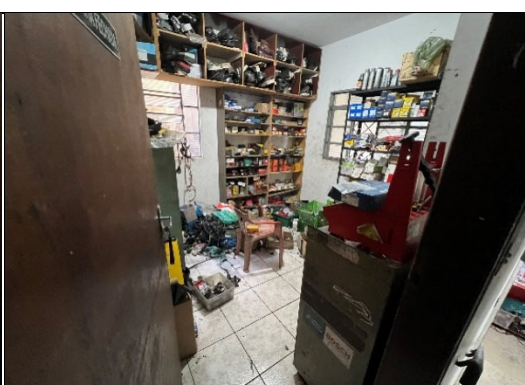


Foto 10. Vista do depósito



Foto 11. Vista do almoxarifado

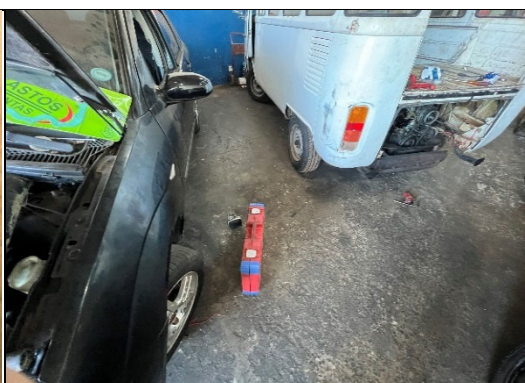


Foto 12. Vista do piso cimentado da oficina

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1 – COMERCIAL

Rua Santa Terezinha nº 13-26 Bauru SP

8.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

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

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno

M_s = Média saneada de valores unitário de terreno pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre corretores e imobiliárias)

Ff= Fator de frente

Fp= Fator de profundidade

Fe= Fator de esquina (não se aplica)

Ft = Fator de topografia

Grupo I – 2ª Zona – Residencial horizontal médio

Frente de referência = Fr= 10,00m

Profundidade mínima/máxima = 20,00 / 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= 2x12=24)

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

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

M_s = Média saneada de valores unitário de terreno pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre corretores e imobiliárias)

Grupo II – 2ª Zona – Uso comercial médio

$$VT = A \times M_s \times Ff \times Fp \times Fe \times Ft$$

$$VT1 = 290,00 \text{ m}^2 \times R\$490,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$$

$$\mathbf{VT1 = R\$142.100,00}$$

8.2 BENFEITORIAS

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

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se na Classe 2- Galpão – Grupo 2.2 – Comercial – Padrão econômico, conforme tabela do IBAPE, 0,360 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/2024, que é de R\$1.959,87/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 f= Entre reparos simples e 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= 30 anos / 60 anos (vida útil previsível) = $30/60 = 0,50$

K= coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2, = 0,404

Fd= $0,20 + 0,404 \times (1-0,20)$

Fd= 0,5232

Portanto, a área do imóvel será considerada como 240,00 m² conforme medição no local

VC1 = $A \times RN_8 \times F_d$

VC1 = $240,00m^2 \times R\$1.959,87/m^2 \times 0,5232 =$

VC1 = R\$ 246.096,00

8.3 VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO

VA1 = VT1 + VC1 =

Onde:

VT1 = Valor do Terreno

VC1= Valor da Construção

Portanto:

VA1 = R\$ 142.100,00 + R\$ 246.096,00=

VA1 = R\$ 388.196,00 arredondando-se para R\$388.000,00

9. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 2 - RESIDENCIAL

Rua dos Coqueiros (antiga Rua 03), quadra A – Lote 14 – Arealva – SP

Figura 2 – Local do imóvel 2



9.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel, é na avenida Municipal Arealva – Porto, em frente a prainha.

É um condomínio residencial fechado. É dotado de toda infraestrutura urbana e pavimentado.

9.2 Do imóvel

O imóvel consta de um lote de terreno sem benfeitorias.

Consta na matrícula de nº 66.742, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, um lote de terreno de nº 14, da quadra A, do loteamento denominado Riviera do Tietê, com 600,00 m2 de área.

9.3 Quadro de áreas

O terreno onde se assenta o imóvel, é regular, e tem 15,00 metros de frente para a Rua dos Coqueiros, 40,00 metros de cada lado e 15,00 metros nos fundos encerrando uma total de 600,00 m2,

O imóvel não tem benfeitorias no local.

9.4 Relatório fotográfico no local



Foto 1. Vista da portaria do condomínio



Foto 2. Vista da rua dos Coqueiros



Foto 3. Vista da rua em frente ao lote



Foto 4. Vista do lote sem benfeitorias



Foto 5. Vista do lote



Foto 6. Vista da galeria de águas pluviais na lateral do lote

10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2 - RESIDENCIAL

Rua dos Coqueiros (antiga Rua 03), quadra A – Lote 14 – Arealva – SP

10.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

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

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno

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

Ff= Fator de frente

Fp= Fator de profundidade

Fe= Fator de esquina

Ft = Fator de topografia (Plano=1,00)

Grupo I – 3ª Zona – Residencial horizontal alto

Frente de referência = Fr= 15,00m

Profundidade mínima/máxima = 30,00 / 40,00 m

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fe/Fr) = (15,00/15,00) = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência= 2x15=30)

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

(a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 30 a 40 m recomendada para a 3ª zona considerada)

M_s = Média saneada de valores unitário de terreno pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre corretores e imobiliárias)

Grupo I – 3ª Zona – Uso residencial alto

$$VT2 = 600,00,00 \text{ m}^2 \times R\$167,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$$

$$VT2 = R\$100.000,00$$

11. VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2

$$VA2 = VT2$$

Onde:

VT2 = Valor do Terreno

$$VA2 = R\$100.000,00 \text{ (cem mil reais)}$$

12. VALOR DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS 1 e 2

$$VA = VA1 + VA2$$

$$VA = R\$388.000,00 + R\$100.000,00$$

$$VA = R\$488.000,00 \text{ (quatrocentos e oitenta e oito mil reais)}$$

13. CONCLUSÃO:

Portanto, O JUSTO VALOR DE MERCADO, utilizando-se o método direto comparativo de dados de mercado para o terreno e pelo método de reprodução da construção, para as benfeitorias, para os dois imóveis vistoriados, conforme tabela abaixo, **totalizou um valor de R\$ 488.000,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil reais). Válido para o mês de Março de 2024.**

IMOVEIS AVALIADOS	VALOR DE AVALIAÇÃO (Março/2024) Metodo comparativo
3. Matrícula nº 44.742 Rua Santa Terezinha 13-26 - Bauru - SP	R\$ 388.000,00
4. Matrícula nº 66.742 Rua dos Coqueiros (antiga Rua 03), quadra A – Lote 14 – Arealva - SP	R\$100.000,00
SOMA TOTAL DOS IMÓVEIS	R\$488.000,00

14. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 13(treze) folhas, mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente por certificado digital pelo Perito.

Bauru, 20 de março de 2024.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexos:

- 01 – Boletim Econômico – Fevereiro de 2024 – Sinduscon/SP.
- 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
- 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.
- 04 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.
- 05 - Grupos de Zonas comerciais e residenciais.
- 06 - Pesquisa de imóveis em imobiliárias

ANEXO 01 – Boletim Econômico – FEVEREIRO de 2024 – Sinduscon/SP.

Setor de Economia

**Boletim Econômico - Fevereiro de 2024****Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
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	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.104,06	56,33
Material	802,05	40,92
Despesas Administrativas	53,76	2,74
Total	1.959,87	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,43%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.918,36	0,12	R-1	2.352,37	0,07	R-1	2.856,03	0,14
PP-4	1.785,61	0,15	PP-4	2.195,99	0,11	R-8	2.307,48	0,14
R-8	1.706,23	0,14	R-8	1.959,87	0,10	R-16	2.497,31	0,17
PIS	1.321,46	0,21	R-16	1.903,12	0,14			

(*) 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 incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, fevereiro de 2024 em R\$/m²**CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.271,27	0,16	CAL-8	2.400,29	0,17
CSL-8	1.967,01	0,12	CSL-8	2.115,96	0,13
CSL-16	2.621,05	0,12	CSL-16	2.770,19	0,12
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.086,29	0,02			
GI	1.118,33	0,10			

(*) 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 incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Anexo 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	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	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

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

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

ANEXO 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

ANEXO 04 - 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	1,386	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	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

ANEXO 05 – Grupos de Zonas Comerciais e Residenciais



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA		Fatores de Ajuste							Coef de área	Múltiplas frentes ou esquina	C _e	C _a	Área de referência do Lote (m ²)													
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e	C _a																		
		Referências		Prof. Máxima																						
		F _r	Prof. Mínima	P _{mi}	P _{ma}																					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100																	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200																	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600																	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000																	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500																	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _s	C _g					
	Frente de Referência	Prof. Mínima									
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.		
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000			
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)			
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200-4.000 (1*)			

Anexo 06 – Pesquisa de imóveis em imobiliárias

6.1 Método comparativo de dados de mercado:

- 1) Terreno –Área: 214,00 m2– Vila Alto Paraíso
Oferta: R\$ 150.000,00
Preço / m2: 700,00
Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta FGRGH - fone 32343344
- 2) Terreno –Área:363,00 m2– Vila Alto Paraíso
Oferta: R\$ 210.000,00
Preço / m2: 578,00
Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta CB34- fone 32343344
- 3) Terreno –Área:1.258,00 m2– Vila Alto Paraíso
Oferta: R\$ 520.000,00
Preço / m2: 413,00
Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta CB23- fone 32343344
- 4) Terreno –Área:605,00 m2– Vila Alto Paraíso
Oferta: R\$ 450.000,00
Preço / m2: 743,00
Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta 30989- fone 32343344
- 5) Terreno –Área: 165,00 m2– Jardim Jussara
Oferta: R\$ 110.000,00
Preço / m2: 667,00
Informante: Bolsa Imobiliária, código da oferta LA27- fone 32343344
- 6) Terreno –Área:248,00 m2– Vila Alto Paraíso
Oferta: R\$ 140.000,00
Preço / m2: 565,00
Informante: Gilar Imoveis, código da oferta 45990 - fone 32341333
- 7) Terreno –Área:281,50 m2– Vila Giunta
Oferta: R\$ 180.000,00
Preço / m2: 640,00
Informante: Gilar Imoveis, código da oferta 45990 - fone 32341333
- 8) Terreno –Área: 1.956,00 m2– Jardim Jussara
Oferta: R\$ 850.000,00
Preço / m2: 435,00
Informante: MFX Imobiliária, código da oferta 4486- fone 32045525

6.2 QUADRO MATRIZ

Amostra	Dados iniciais (R\$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Fo	Ff	Fp	Fa	
X1	700,00	0,90	0,83	1,00	1,00	523,00
X2	578,00	0,90	0,97	1,00	1,00	505,00
X3	413,00	0,90	1,00	1,00	1,00	372,00
X4	743,00	0,90	0,95	1,00	1,00	635,00
X5	667,00	0,90	0,83	1,00	1,00	498,00
X6	565,00	0,90	0,83	1,00	1,00	422,00
X7	640,00	0,90	1,00	1,00	1,00	576,00
X8	435,00	0,90	1,00	1,00	1,00	392,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$3.923,00 / 8 = R\$ 490,00$

+ 30 % = R\$ 637,00

- 30 % = R\$ 343,00

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\$ 490,00 (média saneada de preço unitário pesquisado)

6.3 Única amostra de terreno a venda no condomínio Riviera do tietê



Terreno - Condomínio Palmas Del Rey
Área Rural de Jacuba, Arealva - SP

R\$ 185.000



Terreno
CONDOMÍNIO RIVIERA TIETÊ, Arealva - SP

R\$ 100.000

600 m²

VEJA MAIS



ref.: 73785

6.4 – Pesquisa de mercado de terrenos em imobiliárias em Bauru

bolsa.

Imobiliária

Editar filtros

12 Terrenos à venda em Vila Alto Paraíso, Bauru - SP

Mais recentes

ref.: FGRGH

Terreno

Vila Alto Paraíso, Bauru - SP

R\$ 150.000

214 m²

VEJA MAIS



ref.: ROB33135



ref.: EST001

Terreno

Vila Alto Paraíso, Bauru - SP

R\$ 210.000

363 m²

VEJA MAIS



ref.: CB34

Terreno

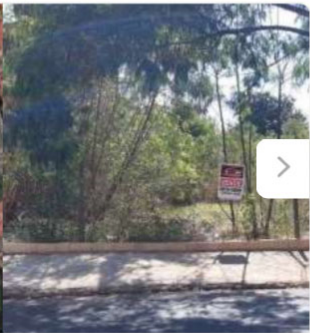
Vila Alto Paraíso, Bauru - SP

R\$ 95.000



199 m²

VEJA MAIS



ref.: CB23

1/7

Terreno

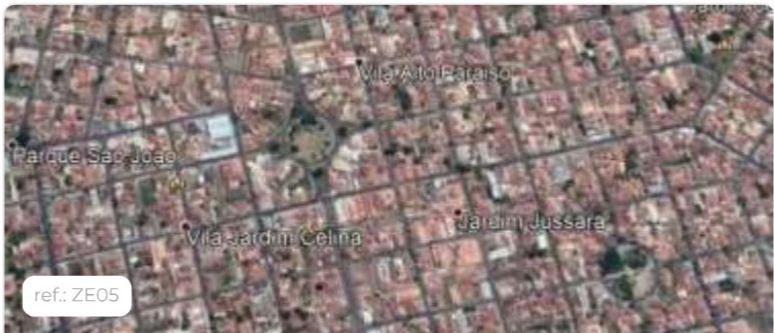
Vila Alto Paraíso, Bauru - SP

R\$ 520.000



1.258 m²

VEJA MAIS



ref.: ZE05

Terreno

Vila Alto Paraíso, Bauru - SP

R\$ 165.000

VEJA MAIS



ref.: 390394

Terreno

Vila Alto Paraíso, Bauru - SP

R\$ 230.000

468 m²



ref.: 30989

Terreno

Vila Alto Paraíso, Bauru - SP

R\$ 450.000

605 m²

VEJA MAIS



ref.: LA27



TERRENO RESIDENCIAL em JARDIM JUSSARA,
(Bauru) - SP

JARDIM JUSSARA, Bauru - SP



165m² Área total

Venda

R\$ 110.000

Cesar Massari

CRECI: 94.397

(14) 3234-3344

Nome

E-mail

Telefone

Mensagem

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

Enviar

VOCÊ TAMBÉM PODE GOSTAR



- EMPRESA
- FAVORITOS
- CONTATO
- UNIVERSITÁRIO
- LANÇAMENTOS
- Cadastrar
- Log in

DETALHES DO IMÓVEL

Clique na imagem para visualização em Tela Cheia.
Em tela cheia, opte por usar o celular na horizontal.

Modelo

IMÓVEL - CÓD. 45990 ALTO PARAISO

TERRENO MEDINDO 248M²

INFORMAÇÕES ADICIONAIS	
	Cidade
	BAURU
	Bairro
	ALTO PARAISO
	Finalidade
	Venda
	Tipo

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

Configurações de Cookie Aceitar todos os cookies

CONTATO RÁPIDO

Nome

Email

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Residencial - Cód. 45990 à venda, R\$ 140.000,00, ALTO PARAISO - BAURU/SP, que encontrei no Website Gilar. Aguardo seu contato, obrigado.



Não sou um robô

reCAPTCHA
Privacidade - Termos

ENVIAR MENSAGEM



Quer fazer uma visita virtual a este imóvel?

SOLICITAR TOUR VIRTUAL



- EMPRESA
- FAVORITOS
- CONTATO
- UNIVERSITÁRIO
- LANÇAMENTOS
- Cadastrar
- Log in

DETALHES DO IMÓVEL

Clique na imagem para visualização em Tela Cheia.
Em tela cheia, opte por usar o celular na horizontal.



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

Configurações de Cookie Aceitar todos os cookies

TERRENO MEDINDO 281,50 M² ENCAIXADO, COM ALAMBRADO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Cidade
BAURU
Bairro
VILA GIUNTA
Finalidade
Venda
Tipo
Residencial
Valor
R\$ 180.000,00

CONTATO RÁPIDO

Nome

Email

Telefone





ref.: LA27



**TERRENO RESIDENCIAL em JARDIM JUSSARA,
(Bauru) - SP**

JARDIM JUSSARA, Bauru - SP



165m² Área total

Venda**R\$ 110.000**



Cesar Massari
CRECI: 94.397
📞 (14) 3234-3344

Nome

Seu nome

E-mail

Seu e-mail

Telefone

Seu telefone

Mensagem

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

Enviar

VOCÊ TAMBÉM PODE GOSTAR



Terreno Padrão - Residencial Jardim Jussara Residencial para Venda em Bauru

Código 4486	Fazer Pergunta Dúvidas	A. Terreno 1956.07 M²
----------------	---------------------------	--------------------------

♥ Favoritar ✓ Comparar



CORRETOR ON LINE ≡ ▼

Descrição do Imóvel
JARDIM JUSSARA / TERRENO 1.956 M²
AO LADO ESCOLA BEM VIVER

Venda	850.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	
Total ⓘ	850.000,00

Olá, para que eu possa
lhe ajudar na escolha do
imóvel ideal, por favor
digite seu nome:



0600574853

Corretor(a) Online Digite uma mensagem... ENVIAR