

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

**Processo 1018269-61.2017**

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários** que **BANCO DO BRASIL S/A** promove em relação a **IDALINA DE OLIVEIRA DE SOUZA BAURU - ME E OUTRO**, , dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Bauru, 03 de junho de 2021

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**  
Engº Civil - CREA 0600574853

## 1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um imóvel residencial, localizado à Rua Rene Tacola nº 3-125, na Vila Aviação, na cidade de Bauru Estado de São Paulo.

## 2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais)

## 3. METODOLOGIA

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

## 4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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

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

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

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

## 5. DATA DA VISTORIA = 21 de maio de 2021

Na data combinada, comparecemos ao imóvel e fomos acompanhados pelo proprietário sr. Paulo Augusto de Souza, onde pudemos vistoriar o imóvel e aproveitamos para tirar fotos para um anexo fotográfico.

## 6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando é uma região residencial, e consta na matrícula 1.524 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, como lote 27, da quadra 4, do loteamento Vila Aviação e na Prefeitura Municipal de Bauru está registrado com a identificação municipal como 002/583/017. É dotado de toda infraestrutura urbana, sem pavimentação asfáltica, a menos de 20 metros do imóvel, vide fotos, e servido por coletivos.

## 6.2 Do imóvel

Casa térrea, com garagem para dois carros e uma área de lazer, de alvenaria e com cobertura de telhas francesas, construída na frente e lateral do terreno. Nos fundos tem construído uma casa de madeira tratada pré-fabricada, coberta com telhas de barro.

## 6.3 Quadro de áreas

O terreno tem uma área total de 432,00 m<sup>2</sup>, tem o formato regular, sendo 12,00 m de frente para a Rua Rene Tacola, igual metragem nos fundos e 36,00 metros de ambos os lados.

A casa tem uma área construída registrada na Prefeitura Municipal de 321,59 m<sup>2</sup>, conforme certidão de valor venal, anexa. Sendo que a área da casa pre fabricada de madeira tem 195,79 m<sup>2</sup> de área construída e a área de garage e de lazer tem 125,80 m<sup>2</sup> de área construída.

## Figura 01 – Localização do imóvel



## 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO NO LOCAL



Foto 01. Fachada do imóvel



Foto 02. Vista da área de garage e de lazer em alvenaria



Foto 03. Área de lazer em alvenaria



Foto 04. Casa pre fabricada de madeira tratada



Foto 05. Interior da sala da casa de madeira com piso danificado



Foto 06. Cozinha



Foto 07. Banheiro



Foto 08. Detalhe do piso da sala deteriorado

## 8. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

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

## 8.1. 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.

### 8.1.2. APLICADA AO TERRENO

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

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

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

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

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

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

$$V_u = M_s$$

$V_u$  = Valor unitário do terreno, R\$/m<sup>2</sup>

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 (m<sup>2</sup>)

### 8.1.3. APLICADA À BENFEITORIA

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria (**VB**), será usada uma proposta de casa de madeira fornecida por empresa especializada na construção de casa de madeira tratada pre-fabricada, anexa.

Para as demais benfeitorias como a garagem e a área de lazer, o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria (**VB**), será usada a tabela do Boletim Econômico – Ref. Abril de 2021 - (CUB – Padrão R<sub>8</sub>N), publicada mensalmente pelo Sinduscon /Sp;

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

#### **F<sub>oc</sub> = 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 – R<sub>8</sub>N (R\$/m<sup>2</sup>).

A<sub>c</sub> = Área construída, (em m<sup>2</sup>).

F<sub>oc</sub> = Fator de depreciação da construção.

## 9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT = A \times PUTP \times F_f \times F_p$$

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno

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

Grupo I – 2ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência = Fr= 10,00m

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

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = (10,00/12,00) = 1,019$$
  
(limitada ao dobro da testada de referência=  $2 \times 10 = 20$ )

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = 1,00$$
  
(a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendada para a 2ª zona considerada)

$$VT = 432,00 \text{ m}^2 \times R\$ 710,00 \times 1,019 \times 1,00 =$$
  
**VT = R\$ 312.547,00**

O terreno tem uma área total de 432,00 m<sup>2</sup>, e consultando diversas ofertas de imobiliárias, chegou-se a um valor do metro quadrado para a região de R\$710,00 (setecentos e dez reais) para o terreno, conforme pesquisa anexa.

## 9.2. PESQUISA DE MERCADO DO TERRENO

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

INFORMANTES – TERRENOS EM OFERTA		R\$ /m <sup>2</sup>
1. Imobiliária Fama – Fone (14)38793500 – Cod. 5836	471,50m <sup>2</sup>	636,00
2. Imobiliária Fama – Fone (14)38793500 – Cod. 545	385,00m <sup>2</sup>	675,00
3. Bolsa Imóveis – Fone (14)32343344 – Cod. ROB010	447,50m <sup>2</sup>	826,00
4. Bolsa Imóveis – Fone (14)32343344 – Cod. C360	432,00m <sup>2</sup>	694,00
5. Bolsa Imóveis – Fone (14)3233344 – Cod. 79GBE9	360,00m <sup>2</sup>	722,00

Valor médio dos terrenos em ofertas pesquisados:  $R\$ 3.553,00 / 5 = 710,00$

+ 30 % = R\$924,00  
- 30 % = R\$498,00

Portanto, como todos os valores das amostras estão dentro do intervalo, então a média saneada para os terrenos é de R\$ 710,00,

**PUP = R\$ 710,00 (preço unitário de terreno pesquisado)**

### 9.3. BENFEITORIAS

#### 9.3.1 CASA PRE FABRICADA DE MADEIRA TRATADA

Considerando-se que as benfeitorias da casa prefabricada será baseada na proposta de uma empresa fornecedora de casas novas.

Com o mês de referência de MAIO/2021, o m2 de construção nova de casa pre fabricada é de R\$2.416,49/m2, conforme proposta anexa.

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 = 20 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= 20 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 20/70= 0,2857

K= coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2= 0,389

Fd=  $0,20 + 0,389 \times (1-0,20)$

Fd= 0,5112

ortanto:

VC1 = 195,79 m2 x R\$2.416,49/m2 x 0,5112=

**VC1 = R\$ 241.861,00**

#### 9.3.2 GARAGE E ÁREA DE LAZER DE ALVENARIA

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.1.2. – CASA RESIDENCIAL – Padrão Médio Simples, conforme tabela do IBAPE, 1,056 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de MAIO/2021, que é de R\$1.658,43/m2.

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

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

n = 20 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 = 20 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 20/70 = 0,2857

K = coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2 = 0,389

Fd = 0,20 + 0,389 x (1 - 0,20)

Fd = 0,5112

Portanto:

VC2 = 125,80 m<sup>2</sup> x R\$1.658,43/m<sup>2</sup> x 1,056 x 0,5112 x 50% (garage e cobertura sem laje) =

**VC2 = R\$ 56.312,00**

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

### 9.3 VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO

VA = VT + VC1 + VC2 =

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC = Valor da Construção

Portanto:

**VA = R\$ 312.547,00 + R\$ 241.861,00 + R\$ 56.312,00 =**

**VA = R\$ 610.720,00 arredondando-se para R\$ 610.000,00**

## 10. CONCLUSÃO

Pelos métodos de avaliação, vigentes e utilizados no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, concluímos que para o imóvel residencial em questão, chegamos a conclusão que o **VALOR JUSTO DE MERCADO PARA O IMÓVEL OBJETO** é de **R\$ 610.000,00** (seiscentos e dez mil reais), válido para **Maio de 2021**.

## 11. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente **LAUDO** que se compõe de 10 (nove) folhas, mais os anexos, e assinada digitalmente pelo perito avaliador.

Bauru, 03 de junho de 2021.

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**

Engenheiro Civil - CREA 0600574853

**Anexos:**

- 01 – Boletim Econômico – Maio de 2021 – Sinduscon/SP.
- 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
- 03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.
- 04 - Tabela de coeficientes – Base R<sub>8</sub>N.
- 05 – Certidão de valor venal do imóvel.
- 06 - Grupos de Zonas residenciais.
- 07 - Projeto e orçamento de casa pre - fabricada de madeira tratada
- 08 – Pesquisa de terrenos em imobiliárias

## ANEXO 01 – Boletim Econômico – Maio de 2021 – Sinduscon/SP.

Setor de Economia



### Boletim Econômico - Maio de 2021

#### 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
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,26	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	0,00	0,00	1,62
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,66	0,00	0,00	1,62
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	921,50	55,56
Material	690,60	41,64
Despesas Administrativas	46,33	2,79
<b>Total</b>	<b>1.658,43</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 178,33%

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, maio de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.607,78	2,19	R-1	1.975,31	2,22	R-1	2.383,52	2,39
PP-4	1.505,88	2,12	PP-4	1.886,91	2,22	R-8	1.948,87	2,34
R-8	1.443,87	2,13	R-8	1.658,43	2,23	R-16	2.111,15	2,20
PIS	1.107,99	2,11	R-16	1.609,66	2,21			

(\*) 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, maio de 2021 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	1.926,83	2,28	CAL-8	2.035,53	2,26
CSL-8	1.670,94	2,26	CSL-8	1.795,54	2,23
CSL-16	2.231,84	2,24	CSL-16	2.395,26	2,21
Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	1.756,08	2,12			
GI	949,65	2,34			

(\*) 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

## 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
	APARTAMENTO	LUXO	60	20
		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
	SIMPLES		60	20
	MÉDIO		80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

## ANEXO 04 - Tabela de coeficientes – Base R<sub>8</sub>N.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
 www.ibape-sp.org.br

### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N (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 R<sub>8</sub>N 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	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	<b>1,368</b>	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de <b>2,89</b>			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
	Com elevador		2,052	<b>2,286</b>	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de <b>1,69</b>				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

## ANEXO 05 – Certidão de valor venal do imóvel.



### PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

### ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2355176

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA RENE TACOLA , 3-125, L27 Q4 VAVI, identificação municipal 020583017, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **PAULO AUGUSTO DE SOUZA - CPF/CNPJ: 769.417.958-91.**

Valor Venal referente ao Exercício de 2021	
Area Territorial:	432,00 m <sup>2</sup>
Area Construída:	321,59 m <sup>2</sup>
Valor Venal Territorial:	R\$ 314.733,60
Valor Venal Predial:	R\$ 359.281,43
Valor Venal Total:	R\$ 674.015,03
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 674.015,03

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

Documento emitido em 17/05/2021

800C9B014AA8F4E57A8E205AAEA30BD9  
Chave de autenticação

Rua Araújo Leite, 17-47 – Bauru/SP – CEP: 17015-340

Fone: (14) 3235-1469

<https://www2.bauru.sp.gov.br/financas/>

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

Tabela 1 – Grupos I e II

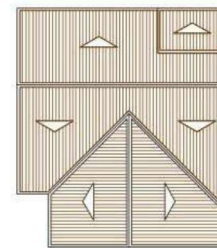
ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Referências			Frente e Profundidade		Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	f <sup>-1</sup>	p <sup>-1</sup>	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>	
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	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.  Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	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.
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	



# ANEXO 07 – Projeto e orçamento de casa pre-fabricada de madeira tratada



## Tradição



Telhado

JANELAS
B1 (MAX. AR) - 0.80x0.80
J1 (VIDRO) - 1.40x1.80
J2 (VEN./VIDRO) - 1.40x1.40
J3 (VIDRO) - 0.70x1.40

PORTAS
P1 (EXTERNA COM VITRÔ) - 1.37x2.10
P2 (ALMOFADADA) - 0.82x2.10
P3 (PRANCHETA) - 0.70x2.10
P4 (PRANCHETA) - 0.60x2.10
P5 (BALCÃO VEN./VIDRO) - 1.15x2.10

Planta Baixa

### Áreas:


Área útil.....163,81 m<sup>2</sup>  
 Área estimada de cobertura.....208,29 m<sup>2</sup>

### Legenda:

- Alvenaria (medida interna)
- Madeira (medida entre eixos)
- Alvenaria e Madeira (medida entre a face da alvenaria e o eixo da madeira)

*Observação: Os desenhos apresentados nesta folha são representações artísticas da aparência geral do projeto. Não servem como projeto estrutural e podem sofrer alterações.*

Brasil Casas LTDA. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ Comprador \_\_\_\_\_ Vendedor \_\_\_\_\_

☰  Gmail 🔍 Pesquisar e-mail

---

Escrever

---

**Caixa de entrada** 57

Com estrela

Adiados

Importante

Enviados

**Rascunhos** 4

➤ **Categorias**

- Social** 111
- Atualizações** 96
- Fóruns
- Promoções** 735

---


**Meet**


Nova reunião

Participar de reunião


---

**Hangouts**

 Jose Carlos +

 Projetos de Proteção Contra Inc  
Você estava em uma videochamada

---

 **Lucas Lopes**  
para mim

Prezado Sr. José Bastos,

Segue uma proposta para o projeto de 163,81m<sup>2</sup> de nosso catálogo

**Proposta:**

**1) Projeto com 163,81m<sup>2</sup> - R\$ 395.846,46**  
O pagamento é feito através de um sinal de R\$ 6.000,00. Nesta eta personalizado (de acordo com o terreno e necessidades do cliente) 30% na assinatura do contrato (com desconto de R\$ 6.000,00 do si

- 1) No início da obra 10%
- 2) Ao término da fundação, início das paredes 20%
- 3) Ao término da cobertura da casa sem o forro 15%
- 4) Ao término do forro 10%
- 5) Ao término dos Pisos e Revestimentos 10%
- 6) Na entrega da obra 5%

Garantia de 5 anos. Todas as nossas obras possuem ART registrada

**Incluso na proposta:**  
Casas de 1 Pav. - Pé direito mínimo 2,66m (forro inclinado).  
Casas de 2 Pav. - Pé direito do Pav. inferior 2,80m e mínimo do Pav  
Fornecimento do kit de madeira maciça com paredes maciças de m acabamentos (tintas, telhas, pisos, azulejos, vidros, bancadas de co madeira maciça e áreas úmidas em alvenaria convencional com az Barracão de obra é fornecido pela Brasil Casas mas, caso não seja Acompanhamento da obra por engenheiros e técnicos de edificação

**Não incluso na proposta:**  
Aprovação em prefeitura (quando necessária) e os materiais básico A mão de obra para a execução da fundação e da alvenaria já está Permanece a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

**Eng. Lucas M. Lopes**  
Gerente Comercial  
(19) 9.9777-6669  
(19) 3256-7075 – Show Room Campinas-SP  
(12) 3686-4690 – Show Room Taubaté-SP  
Brasil Casas Engenharia e Construções - CREA SP 171840  
[www.brasilcasas.com.br](http://www.brasilcasas.com.br)  
**Não compre madeira ilegal. consulte nosso cadastro**

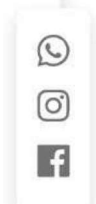
## ANEXO 08 – Pesquisa de terrenos em imobiliárias

Área do Cliente



### TERRENO | VILA AVIAÇÃO

Facebook Twitter WhatsApp E-mail Mail...



Ref.: 5836  
Lote/Terreno  
Vila Aviação, Bauru

  
471,5 m

Terreno em excelente localização Vila Aviação próximo a Avenida Getúlio Vargas.

Valor para venda  
**R\$ 300.000,00**

Agende uma visita

ou Entre em contato

Nome\*

E-mail\*

Número do telefone

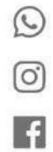
Número do celular\*

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel, que encontrei no site Imobiliária Fama, ref.: 5836. Aguardo seu contato, obrigado.



## TERRENO PARA VENDA NA VILA AVIAÇÃO | BAURU/SP

Facebook Twitter WhatsApp E-mail Mais...



Ref.: 545  
Lote/Terreno  
Vila Aviação, Bauru

   
385 m 147 m<sup>2</sup>

\* Terreno para Venda na Vila Aviação | Bauru/SP  
\* 385m<sup>2</sup>  
\* 11m x 35m

Valor para venda  
**R\$ 350.000,00**

Agende uma visita

ou Entre em contato

Nome\*

E-mail\*

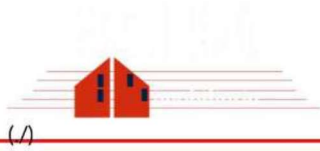
Número do telefone

Número do celular\*

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel, que encontrei no site Imobiliária Fama, ref.: 545. Aguardo seu contato, obrigado.

Fixo  
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)  
Locação  
(14) 9 9102-5002

Venda  
(14) 9 9125-9000  
Financeiro  
(14) 9 9109-4856



VENDA (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=VENDA)

LOCAÇÃO (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=LOCACAO)

LANÇAMENTOS (RESULTADO-BUSCA.PHP?LANCAMENTO=S)

Fixo  
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)

Venda  
(14) 9 9125-9000

Locação  
(14) 9 9102-5002

Financeiro  
(14) 9 9109-4856

Buscar por referência



Negócio

Venda



Tipo do Imóvel

Selecione



Cidades

Bauru



Bairros/Condomínios (selecione vários)

Selecione



Quartos

Selecione ▼

Valor Máximo

R\$ 0,00



## VILA AVIAÇÃO

ref. ROB010

Venda

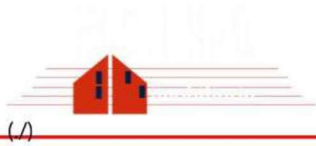
R\$ 370.000,00

A.T. 447,00m<sup>2</sup>



Fixo  
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)  
Locação  
(14) 9 9102-5002

Venda  
(14) 9 9125-9000  
Financeiro  
(14) 9 9109-4856



(/)

VENDA (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=VENDA)

LOCAÇÃO (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=LOCACAO)

LANÇAMENTOS (RESULTADO-BUSCA.PHP?LANCAMENTO=S)

Fixo  
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)

Venda  
(14) 9 9125-9000

Locação  
(14) 9 9102-5002

Financeiro  
(14) 9 9109-4856

Buscar por referência



Negócio

Venda ▼

Tipo do Imóvel

Selecione ▼

Cidades

Bauru ▼

Bairros/Condomínios (selecione vários)

Selecione ▼

Quartos

Valor Máximo

## VILA AVIAÇÃO

ref. C360

Venda

R\$ 300.000,00

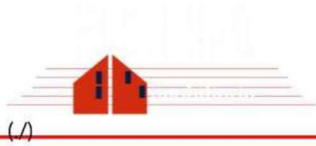
A.T. 432m<sup>2</sup>





Fixo  
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)  
Locação  
(14) 9 9102-5002

Venda  
(14) 9 9125-9000  
Financeiro  
(14) 9 9109-4856



VENDA (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=VENDA)

LOCAÇÃO (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=LOCACAO)

LANÇAMENTOS (RESULTADO-BUSCA.PHP?LANCAMENTO=S)

Fixo  
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)

Venda  
(14) 9 9125-9000

Locação  
(14) 9 9102-5002

Financeiro  
(14) 9 9109-4856

Buscar por referência



Negócio

Venda

Tipo do Imóvel

Selecione

Cidades

Bauru

Bairros/Condomínios (selecione vários)

Selecione

Quartos

Selecione ▾

Valor Máximo

R\$ 0,00



## VILA AVIAÇÃO

ref. 79GBE9

Venda

**R\$ 260.000,00**

**A.T. 360m<sup>2</sup>**