

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO****Processo nº 1004536-91.2018**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial** que **SORAYA DE GOES** promove em relação a **MARIVALDO CAMPOS BRITO**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 30 de SETEMBRO de 2025.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO, de um imóvel residencial, localizado à Rua Antonio Espírito Santo nº 7-16, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 428.000,00 (quatrocentos e vinte e oito 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, 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 = 29 de SETEMBRO de 2025

5.1 No dia combinado às 14:00 horas, compareci no imóvel na companhia do Requerido, Sr. Marivaldo, onde iniciamos os trabalhos de vistoria e tiramos fotos para melhor interpretar o imóvel vistoriado.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando é uma região residencial, e consta na matrícula 34.757 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis, como lote M da quadra 6, do loteamento Vila Paraíso e na Prefeitura Municipal de Bauru está registrado com a identificação municipal como setor 5, quadra 1097, lote 13. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentado e servido por coletivos.

O imóvel é uma residência antiga, contando com uma garage, uma sala, uma copa cozinha, dois quartos e um banheiro social e um quarto tipo suíte com banheiro privativo.

Nos fundos tem uma edícula com lavanderia, banheiro e quarto de despejo.

Os pisos da cozinha e banheiros são de cerâmica, o teto é de laje, as paredes do banheiro e cozinha são revestidas com azulejos. Os pisos dos quartos e sala são de carpete de madeira.

5.2 Quadro de áreas

O terreno tem uma área total de 308,00 m², tem o formato regular, sendo 11,00 m de frente para a Rua Antonio do Espírito Santo, igual metragem nos fundos e 28,00 metros de cada lado.

A casa tem uma área construída registrada na Prefeitura Municipal de 192,55 m², conforme certidão de valor venal, anexa.

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. Agosto de 2025 - (CUB – Padrão R₈N), publicada mensalmente pelo Sinduscon / Sp;

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

F_{oc} = Fator de depreciação da Construção.

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

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

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

Onde:

VB = valor da benfeitoria (em reais).

CUB= Custo Unitário Construção – R₃N (R\$/m²).

Ac = Área construída, (em m²).

Foc = Fator de depreciação da construção.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO NO LOCAL

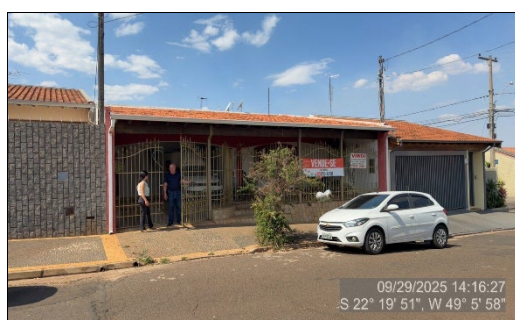


Foto 01. Vista da Fachada



Foto 02. Vista interna da varanda

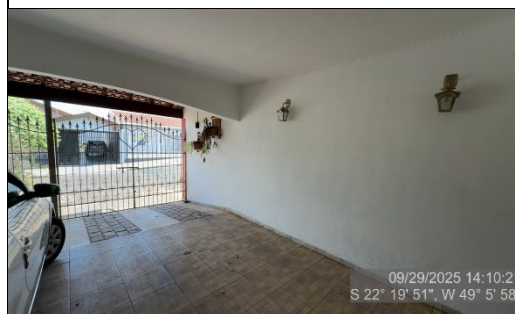


Foto 03. Vista da garagem do imóvel

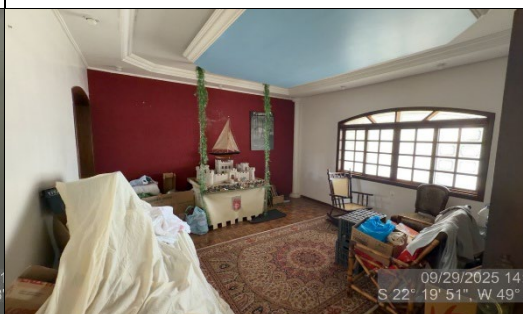


Foto 04. Vista da sala

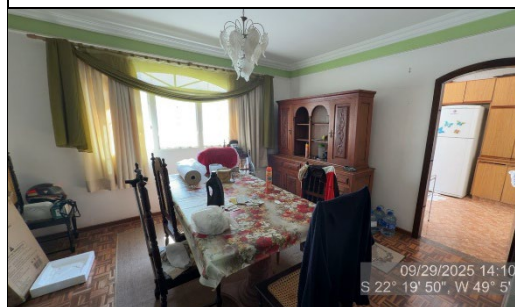


Foto 05. Vista da sala de jantar

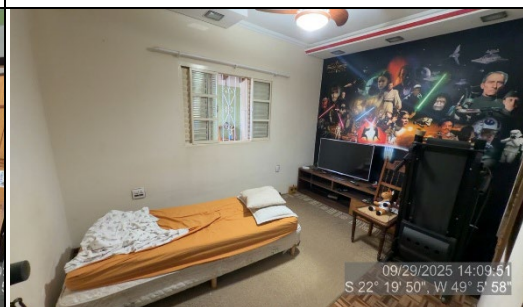


Foto 06. Vista de um quarto



8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

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

VT = Valor do Terreno

A = Área do terreno

Ms = 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 = 25,00 / 40,00 m

Ff = Fator de frente ou testada = $(Fé/Fr) = (11,00/10,00) = 1,02$
 (limitada ao dobro da testada de referência= $2 \times 10 = 20$)
 0,50

Fp = Fator de profundidade = $(Pe / Pmi) = 1,00$
 (a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 25 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)

VT = A x M_s x Ff x Fp x Fe x Ft
 VT = 308,00 x R\$750,00 x 1,02 x 1,00 x 1,00 x 1,00=
VT = R\$235.620,00

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 1- Residencial – Grupo 1.2 – Casa – 1.2.5 - Padrão médio, conforme tabela do IBAPE, 1,212 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, mês de referência de Agosto/2025, que é de R\$2.104,87/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 = 40 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator g= Reparos importantes

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida= 40 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 40/70= 0,5714

K= coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2, = 0,267

Fd= 0,20+ 0,267 x (1-0,20)

Fd= 0,4136

Portanto, a área do imóvel será considerada como 192,55 m² conforme certidão de valor venal, anexa, sendo que da área principal será descontado 30,00 m² que é da edícula, cujo valor será adotado como 50% da área principal.

$$VC = A \times RN_8 \times 0,786 \times F_d$$

$$VC = (162,55m^2 \times R\$2.104,87/m^2 \times 1,212 \times 0,4137) + (30,00m^2 \times R\$2.104,87/m^2 \times 1,212 \times 0,5344 \times 0,50)=$$

$$VC = R\$ 171.553,00 + R\$ 20.450,00 = R\$192.003,00$$

8.3 VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO

$$VA = VT + VC =$$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC= Valor da Construção

Portanto:

$$VA = R\$ 235.620,00 + R\$ 192.003,00 =$$

$$VA = R\$ 427.623,00 \text{ arredondando-se para } R\$428.000,00$$

9. 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\$ 428.000,00 (quatrocentos e vinte e oito mil reais). Válido para o mês de Agosto de 2025.**

10. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 09(nove) folhas, mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente por certificado digital pelo Perito.

Bauru, 30 de agosto de 2025.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS

Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexos:

- 01 – Boletim Econômico – Agosto de 2025 – 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 residenciais.
- 06 – Certidão de valor venal do imóvel.

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



Boletim Econômico - Agosto de 2025

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

Data	Global				Mão-de-obra				Material			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,93
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53

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

	R\$/m²	Par
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.200,13	
Material	846,25	
Despesas Administrativas	58,49	
Total	2.104,87	

(*) Encargos Sociais: 175,37%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	%
R-1	2.067,46	0,58	R-1	2.530,53	0,22	R-1	3.064,70	
PP-4	1.928,05	0,71	PP-4	2.358,75	0,21	R-8	2.472,77	
R-8	1.838,05	0,69	R-8	2.104,87	0,21	R-16	2.679,50	
PIS	1.431,72	0,72	R-16	2.045,20	0,19			

(*) 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 administração e de marketing previstas na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.440,29	0,19	CAL-8	2.582,12	0,21
CSL-8	2.106,13	0,13	CSL-8	2.267,96	0,15

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	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/09/2025 às 15:27, sob o número WBRU25703324327. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004536-91.2018.8.26.0071 e código A5IMRAq7.

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	1,036	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	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		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	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	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 Residenciais



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

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Frente e Profundidade						Fatores de Ajuste				Características e Recomendações		
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico de áreas.	Intervalo característico de áreas.	Observações gerais				
	Prof. Mínima	Prof. Máxima								C _g	C _a	C _o	
F _r	P _{mi}	P _{ma}	1/4"	1/3"	C _g	C _a	C _o						
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.			
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	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	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	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.			
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200- 4.000 (1*)				

ANEXO 06 – Certidão de valor venal

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

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: **2549530/20**

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

Inscrição: 51097013 IdFísico 163761 Situação: Ativo
 Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13,
 Local do Imóvel 17051-180 - RUA ANTONIO ESPIRITO SANTO, 7-16 LM Q6 VILA PARAISI
 Bairro/Loteamento VILA SOUTO

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial
Área Terreno	308.00	Valor Venal Predial
Área Tributável	308.00	Valor Venal Imóvel
Área Edificada	192.55	

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, ressalvando a Prefeitura Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verificarem inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 428.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	30/08/2025 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	183 dias	1,021584
Percentual correspondente	183 dias	2,158395 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 437.237,93
Sub Total	(=)	R\$ 437.237,93
Valor total	(=)	R\$ 437.237,93

[Retornar](#) [Imprimir](#)