

EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**Processo nº 1000332-62.2022.8.26.0071**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO** que **MARIA APARECIDA SOUZA DOS SANTOS** promove em relação a **JOSE APARECIDO DOS SANTOS**, dando por terminado seus estudos, diligencias e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 24 de setembro de 2024.



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 Demerval Graziani nº 3-17, Pousada da Esperança I, na cidade de Bauru/SP

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais).

3. METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E BENFEITORIAS.

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, que fixam diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, de seus frutos e dos direitos sobre o mesmo.

Adotaremos o **método comparativo direto de dados de mercado, para o terreno e o método do custo de reprodução para a construção** e obtendo-se o valor do imóvel por comparação com dados de mercado assemelhados quanto a características intrínsecas e extrínsecas do bem avaliado.

Usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc. com as ofertas comparadas.

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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

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

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

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

5. DATA DA VISTORIA = 18 de setembro de 2024

5.1 No dia combinado compareci no imóvel às 11:00 horas, na companhia do Requerido, sr. José Aparecido, onde pudemos vistoriar o imóvel e colher fotografias para uma melhor avaliação.

Figura 1. Local do imóvel vistoriado (Fonte Google)

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel é um lote de terreno, situado num bairro residencial. É dotado de toda infraestrutura urbana.

6.2 Do imóvel

O imóvel residencial consta na matrícula de nº 82.386, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru e na Prefeitura Municipal de Bauru está registrada como nº 4/3552/0214.

O imóvel avaliado compreende de um prédio residencial, térreo, sendo dividido em três partes, sendo uma cobertura na frente com piso cimentado e coberto de telhas de fibrocimento, uma residência contendo 3 quartos, sala, cozinha, banheiro e uma lavanderia, com piso de cerâmica, laje e revestimento de azulejos na cozinha e banheiro e nos fundos uma edícula com quarto, banheiro e sala-cozinha com pisos de cerâmica, sem forro e cobertura de telhas de fibrocimento.

6.3 Quadro de áreas

O terreno onde se assenta o imóvel possui uma área total de 253,00 m², medindo 11,00 metros de frente e de fundos, sendo 23,00 metros de cada lado e tem o formato regular. O imóvel tem uma área construída de 83,81 m² conforme certidão de valor venal anexa, porém na vistoria foi constatado que tem 70,00 m² e áreas de varandas são de 18,00 m² na lateral da casa e 16,00 m² na edícula, e mais a

cobertura na frente da casa com 52,00m² totalizando 86,00 m² de varandas cobertas sem forro e uma edícula nos fundos com 30,00 m² de área construída.

O Estado de Conservação é razoável, sendo necessários pequenos reparos e apresenta idade aparente de 13 anos.

7.MÉTODO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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**:

7.1. 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.

7.1.2. 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 grau de fundamentação Grau II e 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)

7.1.3. APLICADA À BENFEITORIA

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria (**VB**), será usada a tabela do Boletim Econômico – Ref. Agosto 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:

$$VB = CUB(RN8) \times A_c \times F_{oc} \text{ (valor em reais).}$$

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.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$V_T = A \times M_s \times F_f \times F_p \times F_e \times F_t$$

V_T = 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) = R\$514,00/m²

Terreno padrão adotado = 11,00 m de frente por 23,00 metros de fundos

Frente de referência = Fr= 11,00m

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

Ff = Fator de frente ou testada = (Fé/Fr) = (11,00/11,00) = 1,00
(limitada ao dobro da testada de referência= 2x11=22)
0,50

Fp = Fator de profundidade = (Pe / Pmi) = 1,00
(a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 25 a 40 m recomendada para padrão considerado)

Fe= Fator de esquina

Ft= Fator de transposição

VT= 253,00 m² x 1,00 x 1,00 x R\$ 514,00/ m² =

VT = R\$ 130.042,00

O terreno tem uma área total de 253,00 m², e foi calculado um terreno padrão de 11,00 m de frente por 23,00 m de fundos com uma área de 253,00 m² e foi utilizado o valor da media saneada em pesquisa de terrenos em imobiliárias, anexa.

8.2 BENFEITORIAS

8.2.1 RESIDÊNCIA

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.2.3. – CASA RESIDENCIAL – Padrão economico, conforme tabela do IBAPE, 0,672 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/2024, que é de R\$2.017,89/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 = 0,597

n = 13 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator g= Reparos simples e 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= 13 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 13/70= 0,185

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

$$Fd = 0,20 + 0,597 \times (1 - 0,20)$$

$$Fd = 0,6776$$

Portanto:

$$VC1 = 70,00m^2 \times R\$2.017,89/m^2 \times 0,672 \times 0,6776 = 64.318,00$$

$$\mathbf{VB1 = R\$ 64.318,00}$$

8.2.2 COBERTURA SIMPLES

Considerando-se que a benfeitoria da cobertura na frente do imóvel e nas laterais da casa e da edícula enquadra-se na CLASSE 3. – 3.1 COBERTURA - GRUPO 3.1.1. – – Padrão SIMPLES, conforme tabela do IBAPE, 0,120 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/2024, que é de R\$2.017,89/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 = 0,317

n = 13 anos (idade aparente)

Estado de conservação fator g= Reparos simples e importantes.

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em % de vida= 13 anos / 20 anos (vida útil previsível) = 13/20= 0,65

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

$$Fd = 0,10 + 0,317 \times (1 - 0,10)$$

$$Fd = 0,3853$$

Observação: As áreas de varandas são de 18,00 m2 na lateral da casa e 16,00 m2 na edícula, e mais a cobertura na frente da casa com 52,00m2 totalizando 86,00 m2.

Portanto:

$$VC2 = 86,00m^2 \times R\$2.017,89/m^2 \times 0,120 \times 0,3853 = 8.023,00$$

$$\mathbf{VB2 = R\$8.023,00}$$

8.2.3 EDÍCULA

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se NA CLASSE 1. – GRUPO 1.2.3. – CASA RESIDENCIAL – Padrão economico, conforme tabela do IBAPE, 0,672 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/2024, que é de R\$2.017,89/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

$n = 13$ anos (idade aparente)

Estado de conservação fator $g =$ 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 = 50 anos / 70 anos (vida útil previsível) = $13/70 = 0,185$

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

$Fd = 0,20 + 0,597 \times (1-0,20)$

$Fd = 0,6776$

Portanto:

$VC3 = 30,00m^2 \times R\$2.017,89/m^2 \times 0,492 \times 0,6776 = 20.181,00$

VB3 = R\$ 20.181,00

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

8.3 VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DA BENFEITORIA

$VA = VT + VB =$

Onde:

$VT =$ Valor do Terreno

$VC1 =$ Valor da Residência

$VC2 =$ Valor da cobertura

$VC3 =$ Valor da edícula

$VA = VT + VC1 + VC2 + VC3$

Portanto:

$VA = R\$ 130.042,00 + R\$ 64.318,00 + R\$8.023,00 + R\$20.181,00 =$

$VA = R\$ 222.564,00$ arredondando-se para R\$ 222.000,00, conforme previsto em norma em até 1% para mais ou para menos.

Porém, nesse valor acima não tem os custos de regularização de projetos das ampliações que deverão ser feitas na Prefeitura, pagar os impostos de projeto, de INSS, de averbação em Cartório, etc., chegando-se a um valor estimado de R\$25.000,00, portanto subtraindo esse valor do avaliado, ficaria um valor de R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete 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 o **imóvel residencial**, localizado à Rua Demerval Graziani nº 3-17, Pousada da Esperança I, na cidade de Bauru/SP, chegou-se a um valor de **R\$197.000,00** (cento e noventa e sete mil reais). **Válido para Agosto de 2024.**

14. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 9(nove) folhas, mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente por certificado digital pelo Perito.

Bauru, 24 de Setembro de 2024.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexos:

- 01 – Relatório fotográfico
- 02 - Boletim Econômico – Agosto de 2024 – Sinduscon/SP.
- 03 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
- 04 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.
- 05 - Tabela de coeficientes – Base R₈N.
- 06 – Certidão de valor venal
- 07 - Grupos de Zonas residenciais.
- 08 – Matrícula do imóvel
- 09 - Pesquisa de imóveis em imobiliárias

ANEXO 01 – Relatório fotográfico



Foto 01. Vista da fachada



Foto 02. Vista do interior da cobertura

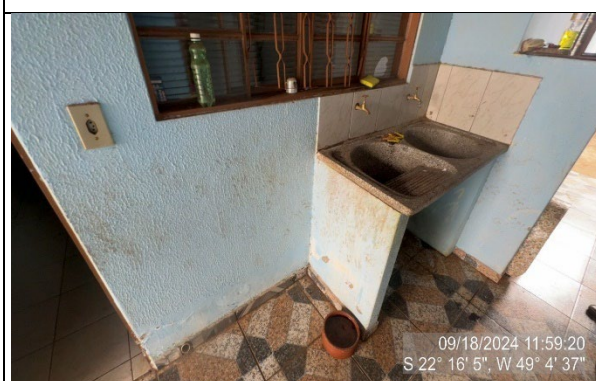


Foto 03. Vista da lavanderia da casa

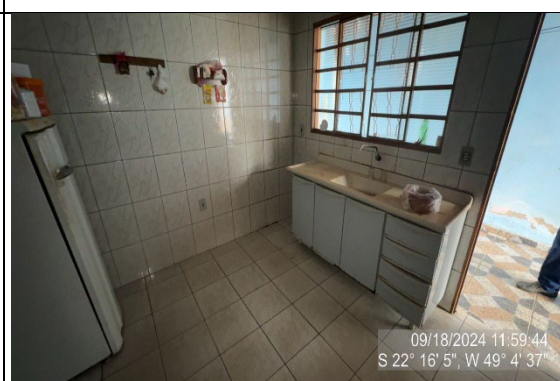


Foto 04. Vista da cozinha da casa

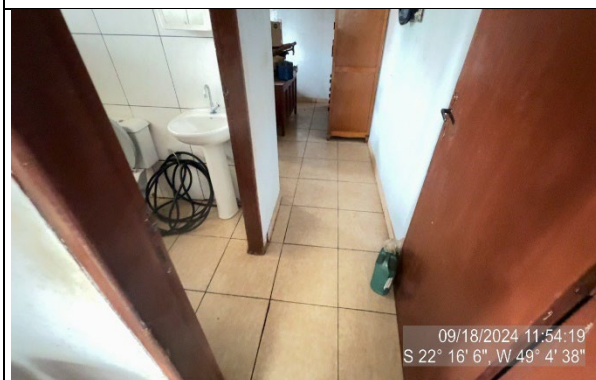


Foto 05. Vista do corredor interno

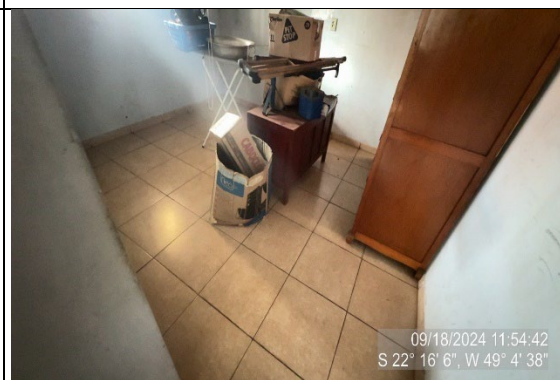


Foto 06. Vista de um dos quartos

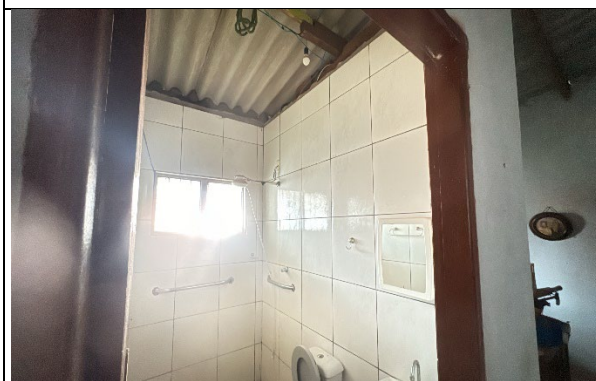


Foto 07. Vista do banheiro da edícula



Foto 08. Vista da edícula

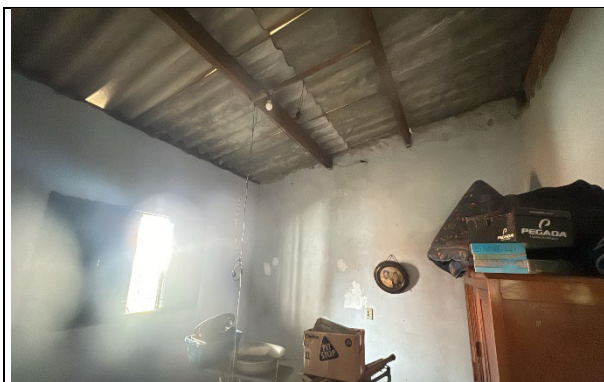


Foto 09. Vista do quarto da edícula



Foto 10. Vista da cozinha -sala da edícula

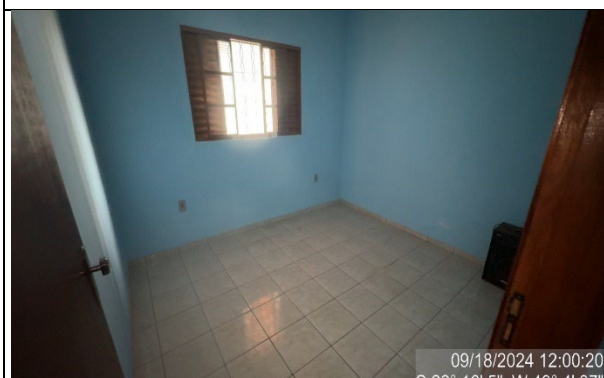


Foto 11. Vista de um dos quartos da casa

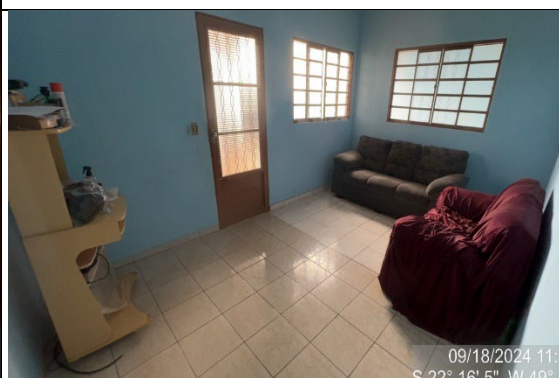


Foto 12. Vista da sala da casa

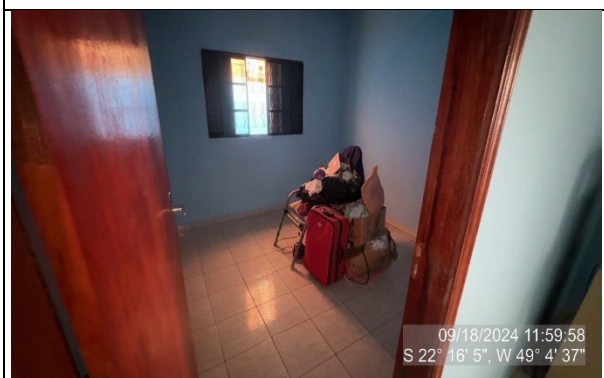


Foto 13. Vista de um dos quartos da casa

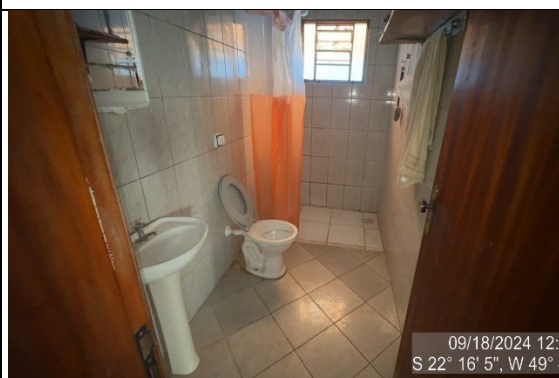


Foto 14. Vista do banheiro da casa

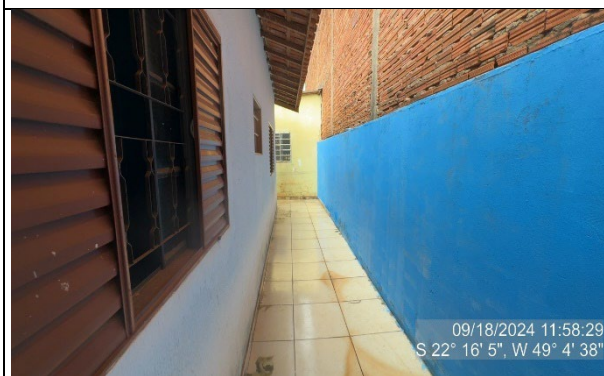


Foto 15. Vista do corredor direito da casa

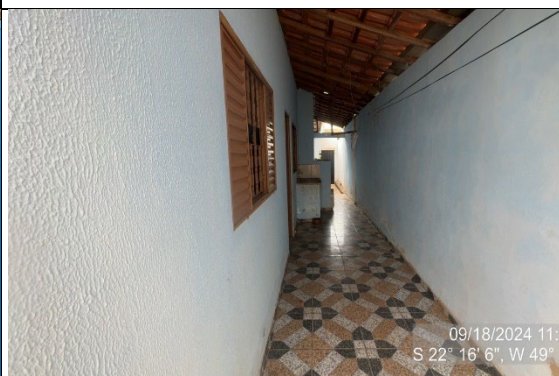


Foto 16. Vista do corredor esquerdo da casa

ANEXO 02 – Boletim Econômico – Agosto de 2024 – Sinduscon/SP.



Boletim Econômico - Agosto 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			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
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
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
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
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
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
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
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,00	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38
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
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,85	246,14	0,09	0,49	0,70
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
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,51	248,94	0,71	1,63	1,72
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

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

	R\$/m²	Par
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.145,11	
Material	817,43	
Despesas Administrativas	55,35	
Total	2.017,89	

(*) Encargos Sociais: 175,85%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	%
R-1	1.975,48	0,31	R-1	2.420,00	0,29	R-1	2.932,20	
PP-4	1.839,66	0,33	PP-4	2.260,14	0,37	R-8	2.370,55	
R-8	1.757,41	0,36	R-8	2.017,89	0,35	R-16	2.574,02	
PIS	1.363,19	0,31	R-16	1.960,49	0,37			

(*) 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 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2024 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	2.341,91	0,44	CAL-8	2.473,57	0,44
CSL-8	2.026,55	0,40	CSL-8	2.179,10	0,40

ANEXO 03 - 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 04 - 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
		ECONÔMICO	70	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	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 05 - 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 06 – Certidão de valor venal do imóvel

	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: **2392139/20**

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

Inscrição: 43552002 IdFísico 141423 Situação: Ativo
Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.
Local do Imóvel 17022-640 - RUA DERMEVAL GRAZIANI, 3-17
Bairro/Loteamento PARQUE RES. POUSADA ESPERANCA, DA

Exercício de Lançamento	2024	Valor Venal Territorial
Área Terreno	253.00	Valor Venal Predial
Área Tributável	253.00	Valor Venal Imóvel
Área Edificada	83.81	

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

ANEXO 07 – Grupos de Zonas Residenciais



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PERÍCIOS AO S/A - ENTIDADE REGULADA NACIONAL
Qualidade em perícias e avaliações

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

Tabela 1 – Grupos I e II

Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
ZONA	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 _e	C _a						
	Frente de Referência	Prof. Mínima										Prof. Máxima
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			
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica 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. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)			
	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)			

ANEXO 08 – Matrícula do imóvel

fls. 26

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

República Federativa do Brasil

Livro n.º 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA
82.386

FOLHA
01

Bauru, 18 de abril de 2002.

IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, de domínio pleno, situado no lado ímpar, quarteirão 3, da rua XXXI, distante 3,07 metros, mais a curva de esquina com o raio de 9,00 metros da rua XXIII, correspondente ao lote "2", da quadra "92", do loteamento denominado "Parque Residencial Pousada da Esperança", nesta cidade de Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 4/3552/02, com a área de **253,00** metros quadrados, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 23,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a referida rua XXXI; de um lado com o lote 3; de outro lado com o lote 1; e pelos fundos com o lote 34.- **PROPRIETÁRIA: CRISTIANE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, estabelecida nesta cidade, na Rodovia Bauru-Iacanga, Km. 346, inscrita no CGC/MF. nº 45.015.393/0001-45.- **REGISTRO ANTERIOR:** Registros nºs 03 (aquisição da área loteada) e 04 (instalação do núcleo) da matrícula nº 23.623, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. - O Escrevente Autorizado, (Antonio C. R. Almagro).

Av.01 - Em 18 de abril de 2002. A via pública sem denominação oficial, conhecida como "Rua XXXI", no loteamento denominado Parque Residencial Pousada da Esperança, teve sua denominação alterada para "**Rua Dermeval Graziani**", por força do Decreto Lei Municipal nº 235/91. O Escrevente Autorizado, (Antonio C. R. Almagro).

Av.02 - Em 18 de abril de 2002. A via pública sem denominação oficial, conhecida como "Rua XXIII", no loteamento denominado Parque Residencial Pousada da Esperança, teve sua denominação alterada para "**Rua Takuji Takenaka**", por força do Decreto Lei Municipal nº 172 de 16/09/91. O Escrevente Autorizado, (Antonio C. R. Almagro).

R.03 - Em 18 de abril de 2002. Por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 22 de junho de 2001, Primeiro Serviço Notarial desta comarca de Bauru-SP, às fls. 359 do Livro nº 852, subscrita pelo Tabelião Substituto Wilson H. Matsuoka, com traslado protocolado em 16/04/2002 sob nº 172.125, devidamente microfilmado, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por CRISTIANE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, supra qualificada, pelo preço de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), para **ROSIMEIRE RODRIGUES DE ARAUJO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de produção, portadora da CI. RG. nº 26.538.518-0-SSP/SP., e inscrita no CPF/MF. nº 246.606.748-00, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Engenheiro Xerxes Ribeiro do Santos, nº 7-30. O Escrevente Autorizado, (Antonio C. R. Almagro).

Emols.: R\$67,40; Estado: R\$18,20; SINOREG. R\$3,37; Apos.: R\$13,48; Total: R\$102,45

Segue no verso

Página: 0001/0005

2º Oficial de Registro de Imóveis e Assessor

11263-1-AA 601309

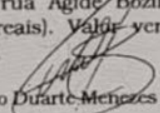
do documento é cópia do original, assinado digitalmente por FANDRO RAMOS DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2022 às 10:10, sob o número 1000332-62.2022.8.26.0071 e código nmklP57Q.

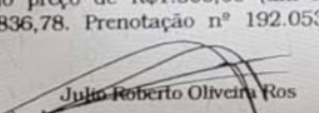
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Livro nº 2
 fls. 27
 2º OFICIAL
 Recebido em 11/01/2022 às 10:40 - em nome de 1000332-62.2022.8.26.0071 e código nmklP57Q

MATRÍCULA 82.386	FOLHA 01 VERSO
---------------------	----------------------

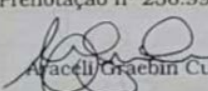
R.04 - Em 21 de setembro de 2005. Por Escritura lavrada em 16/08/2005 pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da comarca de Bauru-SP, às páginas 392 do livro 983, ROSIMEIRE RODRIGUES DE ARAUJO, do comércio, **vendeu o imóvel a BENEDITO JÚNIOR**, do comércio, portador da cédula de identidade RG nº 5.378.569-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 551.961.958-15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, com **MARIA NILZA MENDONÇA JUNIOR**, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 14.378.575-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 026.583.878-90, brasileiros, domiciliados em Bauru-SP, onde residem na rua Agide Bozini nº 3-17, pelo preço de R\$1.900,00 (um mil e novecentos reais). Valor venal/2005: R\$1.836,78. Prenotação nº 192.053, de 06/09/2005.

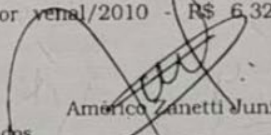

 Rogério Duarte Mehenes


 Julio Roberto Oliveira Ros

escreventes autorizados

R.05 - Em 04 de fevereiro de 2011. Por Instrumento Particular nº 855550913299, lavrado pela Caixa Econômica Federal na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP aos 28/01/2011, acompanhado de declaração firmada pelo adquirente aos 03/02/2011, de que a presente **se trata de aquisição destinada a produção do primeiro imóvel residencial**, BENEDITO JÚNIOR e sua esposa MARIA NILZA MENDONÇA JUNIOR, comerciante, **venderam o imóvel para JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS**, motorista, portador da cédula de identidade RG nº 14.067.862-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 015.824.558-05, e sua esposa **MARIA APARECIDA SOUZA DOS SANTOS**, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 3.341.335-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 336.425.488-57, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados em Bauru-SP, onde residem na rua Padre Paulo Petruzzellis, nº 1-81, pelo preço de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais). Valor venal/2010 - R\$ 6.322,98. Prenotação nº 236.994 de 28/01/2011.


 Afaceli Graebin Cunha


 Américo Zanetti Junior

Escreventes Autorizados

R.06 - Em 04 de fevereiro de 2011. Pelo título do R.05, JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS e sua esposa MARIA APARECIDA SOUZA DOS SANTOS, **alienaram fiduciariamente o terreno e a acessão física que nele vier a ser incorporada.**

- continua na folha nº 02 -

Página: 0002/0005

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

fls. 28

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior - Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

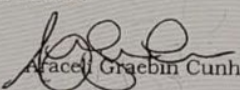
MATRÍCULA 82.386	FOLHA 02
---------------------	-------------

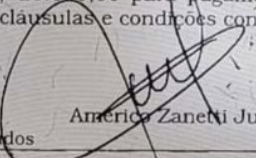
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 04 de fevereiro de 2011

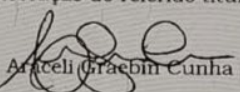
(Continuação da folha nº 01).....

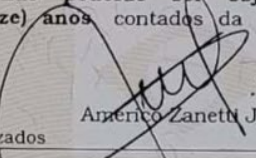
avaliados em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do FGTS/UNIÃO, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de 5 meses, nas condições constantes das cláusulas 4ª e 5ª, sendo o valor da operação R\$ 63.000,00, o valor do desconto R\$ 17.000,00, e o valor da dívida R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais), atualizável mensalmente na forma estabelecida pela cláusula 9ª do instrumento e pagável no prazo contratado de 300 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941 %, acrescidas das parcelas mensais relativas aos FGHB, importando o encargo mensal inicial em R\$ 337,29, vencendo-se o primeiro deles em 28/02/2011, e a época de recálculo dos encargos estipulada de acordo com a cláusula 11ª do instrumento. Consta do título que o valor da compra e venda do terreno e da construção da unidade habitacional totaliza R\$ 46.000,00, sendo R\$ 1.000,00 referentes a recursos próprios, R\$ 17.000,00 referentes a recursos concedidos pelo FGTS como desconto; e R\$ 46.000,00 o valor total do financiamento concedido pela credora, sendo R\$ 20.000,00 para pagamento do terreno e R\$ 26.000,00 para construção. Demais cláusulas e condições constantes no título.


 Araceli Graebin Cunha
 Escreventes Autorizados


 Américo Zanetti Junior
 Escreventes Autorizados

Av.07 - Em 04 de fevereiro de 2011. O instrumento particular objeto do R.05, foi celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, razão pela qual, em virtude do disposto no artigo 36 da Lei Federal nº 11.977/2009, **os lotes destinados à construção de moradias não poderão ser objeto de rememoração pelo período de 15 (quinze) anos** contados da data da celebração do referido título.


 Araceli Graebin Cunha
 Escreventes Autorizados


 Américo Zanetti Junior
 Escreventes Autorizados

continua no verso

Página: 0003/0005

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

fls. 28

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Bauru - SP

assinado digitalmente por LEANDRO RAMOS DOS SANTOS e Tribunal de Registro do Estado de São Paulo, em 14/01/2022 às 10:10, sob o número 1000332-62.2022.8.26.0071 e código nmKIP57Q.

11263-1-AA 601308

11263-1-60001-610000-121

2º fls. 29

MATRÍCULA 82.386 FOLHA 02 VERSO

Av.08 - Em 29 de junho de 2011. Por requerimento firmado em Bauru-SP, aos 22/06/2011, procede-se a presente a fim de ficar constando que de acordo com o Habite-se nº 584/2011, expedido pela Prefeitura de Bauru-SP aos 09/06/2011, atendendo ao solicitado no requerimento nº 26.739/2011, conforme processo de construção nº 42.520/2010, **foi construído** no terreno, **um prédio residencial** com área de **54,00 m²**, que recebeu o nº **3-17** pela **rua Dermeval Graziani**, conforme se verifica do próprio Habite-se, acompanhado da Declaração para dispensa da apresentação da CND do INSS, em virtude da obra se enquadrar nos requisitos do inciso VIII, artigo 30, da Lei Federal nº 8.212/1991. Base de cálculo - índice Sinduscon-SP: R\$ 61.066,44. Prenotação nº 241.507 de 27/06/2011.

[Assinatura] Américo Zanetti Junior
Escreventes Autorizados

[Assinatura] Américo Zanetti Junior

Página: 0004/0005

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

transmissão é cópia do original assinado digitalmente por JANDRO RAMOS DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2022 às 10:10, sob o número 1000332-62.2022.8.26.0071 e código nmklP57Q.

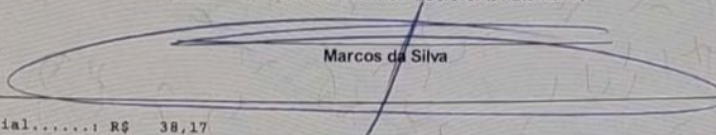
fls. 30

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula nº 82386, a qual é composta de 5 pagina(s). Apresente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo da fé. Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, foi criado nos termos da Lei nº 2.832 de 05 de janeiro de 1.937, passando a funcionar a partir de 17 de março do mesmo ano. **Bauru, 07 de janeiro de 2022. 15:10:59 Hs.** Escrevente Autorizado,


Marcos da Silva

Oficial.....:	R\$	38,17
Estado.....:	R\$	10,85
Ipesp.....:	R\$	7,43
Reg. Civil...:	R\$	2,01
Trib. Justiça:	R\$	2,62
Ao Município:	R\$	0,76
Ao Min.Púb...:	R\$	1,83
Total.....:	R\$	63,67

Pedido de certidão nº: 290842

Controle:  640139

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1126313C3000000033345022P



FSC
www.fsc.org
Cert. nº C011271

11263-1-AA 601307



11263-1-600001-610000-1271

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bauru - SP
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO RAMOS DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2022 às 10:10, sob o número WBRU24703463202. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000332-62.2022.8.26.0071 e código nmklP57Q.

ANEXO 09 – Pesquisa de terrenos em imobiliárias**Método comparativo de dados de mercado:**

1) Elemento 1 : Terreno 127,00m² – (5,50m x 23,00m) Pousada da Esperança 1

Oferta: R\$ 85.000,00

Preço / m²: 669,00

Informante: Concreto Imóveis, fone 31619600

https://www.concretoimoveis.com.br/pesquisa-de-imoveis/?locacao_venda=V&id_cidade%5B%5D=521&id_tipo_imovel%5B%5D=85&id_bairro%5B%5D=4072&finalidade=residencial&dormitorio=&garagem=&vmi=&vma=

2) Elemento 2 : Terreno 120,00m² – (5,50m x 22,00m) Pousada da Esperança 1

Oferta: R\$ 85.000,00

Preço / m²: 708,00

Informante: Concreto Imóveis, fone 31619600

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Padrao/Pousada-da-Esperanca-I/98540>

3) Elemento 3 : Terreno 253,00m² – (11,00m x 23,00m) Pousada da Esperança 1

Oferta: R\$ 170.000,00

Preço / m²: 671,00

Informante: Imóveis Mercúrio, fone 35701200

<https://www.imoveismercúrio.com.br/imoveis/a-venda/terreno/bauru/pousada-da-esperanca-i?finalidade=residencial>

4) Elemento 4 : Terreno 165,00m²(5,50mx30,00m) – Pousada da Esperança 1

Oferta: R\$ 87.000,00

Preço / m²: 527,00

Informante: Grizoni Imóveis - fone 32343344

<https://www.imobiliariagrizoni.com.br/imovel/terreno-pousada-1-i-16500m/3982>

5) Elemento 5 : Terreno 125,00m²(5,50mx23,00m) – Pousada da Esperança 1

Oferta: R\$ 85.000,00

Preço / m²: 680,00

Informante: Bolsa Imóveis - fone 32343344

<https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/FC674/terreno-residencial-em-pousada-da-esperanca-i-bauru-sp>

6) Elemento 6 : Terreno 126,00m² (5,50mx23,00m) – Pousada da Esperança 1

Oferta: R\$ 80.000,00

Preço / m²: 634,00

Informante: Bolsa Imóveis - fone 32343344

<https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/FC521/terreno-residencial-em-pousada-da-esperanca-i-bauru-sp>

7) Elemento 7 : Terreno 253,00m² – (11,00m x 23,00m) –

Oferta: R\$ 159.000,00

Preço / m²: 628,00

Informante: Bolsa Imóveis - fone 32343344

<https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/THT001/terreno-pousada-da-esperanca-i>

QUADRO MATRIZ

Amostra	Dados iniciais (R\$)	Dados Finais (R\$)			
		Fo	Ff	Fp	R\$/m ²
X1	669,00	0,90	0,84	1,00	505,00
X2	708,00	0,90	0,84	1,00	535,00
X3	671,00	0,90	1,00	1,00	604,00
X4	527,00	0,90	0,84	1,00	398,00
X5	680,00	0,90	0,84	1,00	514,00
X6	634,00	0,90	0,84	1,00	479,00
X7	628,00	0,90	1,00	1,00	565,00

Fo= Fator de oferta

Fp= Fator de frente ou testada

Fe= Fator de profundidade

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: R\$3.600,00 / 7 = R\$ 514,00

+ 30 % = R\$ 668,00

- 30 % = R\$ 359,00

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\$ 514,00 (média saneada de preço unitário pesquisado)