JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

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

Processo nº 0011136-77.2020.8.26.0071

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **CLASSE – ASSUNTO: LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM - RESCISÃO / RESOLUÇÃO** que **FILIPE ABEL VIEIRA** em relação à **VITOR ANTONIO DOTA E OUTRO** após a conclusão dos trabalhos de pesquisa, levantamentos e avaliações, vem mui respeitosamente apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 18 de março de 2025.



_____
JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil CREA 0600574853

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de um imóvel residencial localizado à Rua Waldemar G. Ferreira nº 3-27, Vila Industrial, Bauru/SP.

2.VALOR FINAL ENCONTRADO:R$130.000,00 (cento e trinta 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 = 14 de março de 2025

5.1 No dia combinado às 14:00 horas, compareci no imóvel na companhia da inquilina do imóvel localizado ao lado do vistoriado pois o mesmo se encontrava fechado há muito tempo, conforme declarações dela. O imóvel vistoriado a inquilina nos informou que é idêntico e são geminados.

Portanto iniciamos os trabalhos de vistoria e tiramos fotos para melhor interpretar o imóvel vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

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 fez 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)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

6.3. Aplicada à benfeitoria

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria **(VB)**, será usada a tabela do Boletim Econômico – Ref. Fevereiro de 2025 - (CUB – Padrão R_8N), 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 x Ac x F_{OC} (valor em reais).

Onde:

VB = valor da benfeitoria (em reais).
CUB= Custo Unitário Construção – R_8N (R$/m²).
A_C = Área construída, (em m²).
F_{OC} = Fator de depreciação da construção.

7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Figura 1 – Local do imóvel (Fonte Google)



7.1 Do logradouro

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

7.2 Do imóvel

O imóvel consta de uma residência geminada familiar, com uma varanda aberta e coberta na frente com telhas de fibrocimento. Tem dois quartos, sala, cozinha, lavanderia e banheiro, coberta com telhas de barro, os pisos são de cerâmica e o forro de laje inclinada. Na cozinha e banheiro as paredes são revestidas com azulejos até o teto

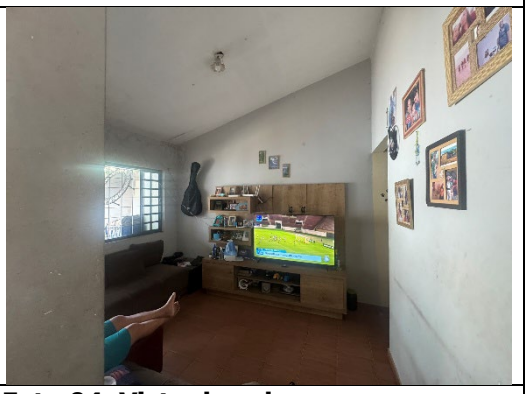
Consta na matrícula de nº 69.398, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru e na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrada como Setor 5, Quadra 88, lote 15.

7.3 Quadro de áreas

O terreno onde se assenta o imóvel identificado é regular, e tem 6,25 metros de frente para a rua Waldemar G. Ferreira, igual metragem de fundos, 20,00 metros de cada lado encerrando uma total de 125,00 m2.

O imóvel tem uma área construída de 60,00m2 conforme medição no local.

7.4 Relatório fotográfico no local do imóvel geminado de nº 3-29

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Foto 01. Vista da Fachada do imóvel fechado ao lado esquerdo e de nº 3-29 do lado direito</td><td>Foto 02. Vista externa da lateral dos quartos</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Foto 03. Vista da cozinha</td><td>Foto 04. Vista da sala</td></tr>
</table>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

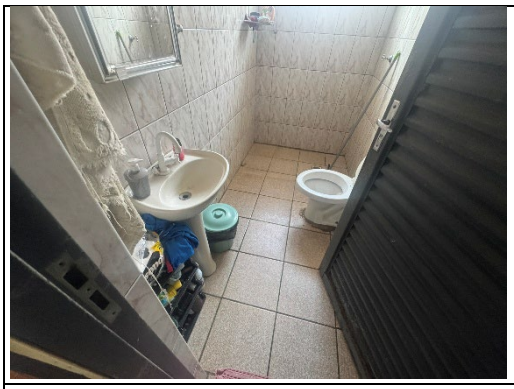


Foto 05. Vista do banheiro

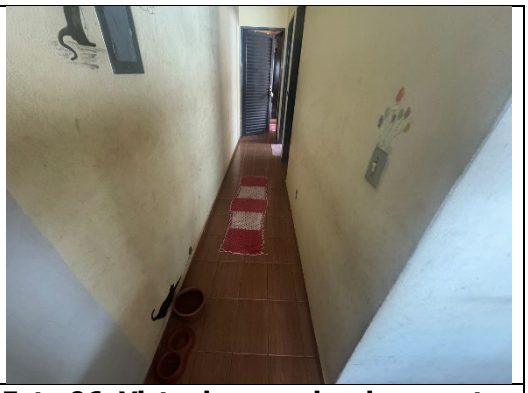


Foto 06. Vista do corredor dos quartos

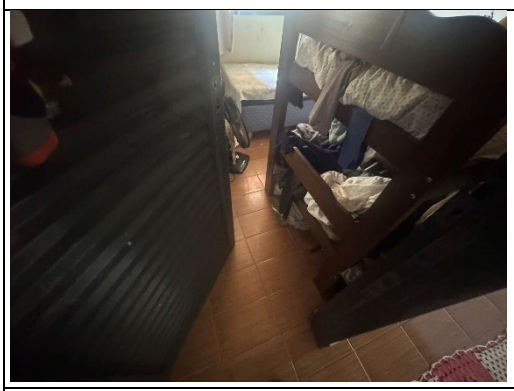


Foto 07. Vista de outro quarto

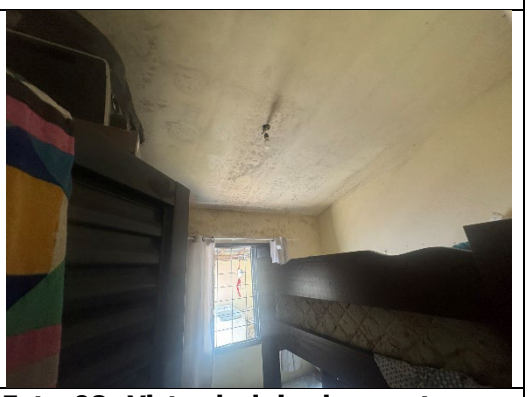


Foto 08. Vista da laje do quarto com umidade

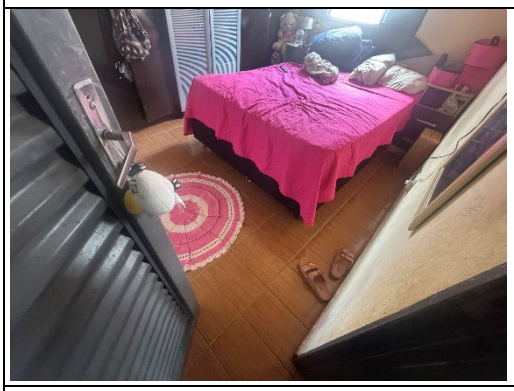


Foto 09. Vista do quarto dos fundos

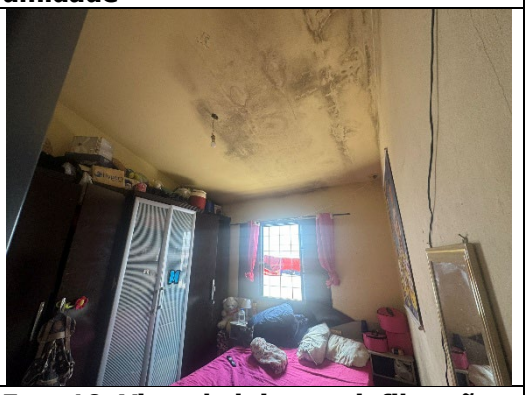


Foto 10. Vista da laje com infiltrações



Foto 11. Vista do piso de cerâmica



Foto 12. Vista da lavanderia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:
VT = A x Ms x Ff x Fp x Fe x Ft
VT = Valor do Terreno
A = Área do terreno
M_s = Média saneada de valores unitário de terreno pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre corretores e imobiliárias)
Ff= Fator de frente
Fp= Fator de profundidade
Fe= Fator de esquina (não se aplica)
Ft = Fator de topografia

Grupo I – 2ª Zona – Residencial horizontal médio

Frente de referência = Fr= 10,00m

Profundidade mínima/máxima = 20,00 / 40,00 m

Ff = Fator de frente ou testada = (Fé/Fr) = $(6,25/10,00)^{0,20}$ = 0,91
(limitada ao dobro da testada de referência= 2x10=20)

Fp = Fator de profundidade = $(Pe / Pmi)^{0,50}$ = 1,00
(a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 20 a 40 m recomendada para a 2ª zona considerada)

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

VT = A x M_s x Ff x Fp x Fe x Ft
VT = 125,00 x R$700,00 x 0,91 x 1,00 x 1,00 x 1,00=
VT = R$79.625,00

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. – GRUPO 2 – CASA RESIDENCIAL – 1.2.3 Padrão Economico, conforme tabela do IBAPE, 0,786 x RN-8, com base na tabela do SINDUSCON – Sindicato da Industria da Construção Civil do Estado de São Paulo, R8-N = R$ 2.046,06(com data base de Fevereiro de 2025).

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

Fd = Fator de depreciação das construções em função da idade e do uso do usando a formula de ROSS - HEIDECKE, tabela 1 e 2
n = 20 anos (idade aparente)
Estado de conservação fator g= reparos importantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

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= 20 anos / 70 anos (vida útil previsível) = 20/70= 0,285
K= coeficiente de Ross – Heidecke, encontrado na tabela 2, = 0,389
Fd= 0,20+ 0,389 x (1-0,20)
Fd= 0,5112
Portanto:
VB = 60,00 m2 x R$2.046,06/m2 x0,786 x 0,5112=
VB = R$ 49.326,00

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$ 79.625,00 + R$ 49.326,00=
VA = R$ 128.951,00 arredondando-se para R$130.000,00

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$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais). Válido para o mês de Fevereiro 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, 18 de março de 2025.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexos:

01 – Boletim Econômico – Fevereiro de 2025 – Sinduscon/SP.
02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.
04 - Tabela de coeficientes – Base R_8N.
05 - Grupos de Zonas residenciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

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

Setor

SIN

Boletim Econômico - Fevereiro de 2025

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

	Global				Mão-de-obra				Material			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38
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	3,86	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	3,54	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
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

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

	R$/m²	Par
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,39	
Material	841,24	
Despesas Administrativas	55,43	
Total	2.046,06	

(*) Encargos Sociais: 176,88%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	%
R-1	1.997,90	0,07	R-1	2.448,39	0,06	R-1	2.970,05	
PP-4	1.868,92	0,19	PP-4	2.289,33	0,09	R-8	2.405,57	
R-8	1.785,51	0,17	R-8	2.046,06	0,09	R-16	2.613,67	
PIS	1.384,57	0,24	R-16	1.988,35	0,10			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram in
seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, fevereiro de 2025 em R$/m
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	2.376,29	0,10	CAL-8	2.512,47	0,14
CSL-8	2.054,08	0,05	CSL-8	2.210,64	0,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

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	[illegible]	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	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 Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

ANEXO 04 - Tabela de coeficientes – Base R_8N.

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

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

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_8N (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_8N do SINDUSCON/SP.
A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	**0,090**	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	**0,156**	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	**0,420**	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	**0,576**	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	**0,786**	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	**1,056**	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	**1,386**	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior		1,572	**1,776**	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	**2,436**	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de **2,89**		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	**0,810**	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	**1,266**	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

44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

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

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

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

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profun-didade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	**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.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	**10**	**25**	**40**	**0,20**	**0,50**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**250**	**200 – 500**	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	**15**	**30**	**60**	**0,15**	**0,50**	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**600**	**400 – 1000**	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	**4ª Zona** Incorporações Padrão Popular	**16** Mínimo	-	-	Não se aplicam		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.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	**16** Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		**1500**	**800 - 2.500 (1*)**	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	**16** Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		**2500**	**1.200- 4.000 (1*)**	

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexo 06 – Matrícula

Valide aqui
este documento

CNM: 111534.2.0069398-06

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO D
E ANEXOS

MATRÍCULA	FOLHA
69.398	01

Bauru, 26 de

IMOVEL:- UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitor
lotes U, V, e W, identificado como parte d
quadra 113, do loteamento denominado "VILA I
do na Av. Waldemar G. Ferreira, quarte 3, la
12,50 metros da esquina da Rua João Soter
cidade, município, comarca e 1ª Circunscri
Bauru, com a área de 125,00 m2., medindo 6,2
e de fundos, por 20,00 mts de cada lado, da
confrontando pela frente com a citada Av. W
ra; do lado direito de quem da via pública o
divide com o terreno destacado dos lotes U,
do como parte dos lotes U e V; do lado esque
terreno destacado dos lotes U, V e W, ident
dos lotes V e W; e nos fundos, divide com o
dos lotes U, V e W, identificado como parte
W. PMB:- 5/88/15.
PROPRIETARIOS:- JOSÉ CHICOLI, aposentado,
SSP/SP., CICNº053.747.829-00, e sua mulher
LI, do lar, RGNº5.490.739-1-SSP/SP., CICNº164
sileiros, casados no regime da comunhão univ
tes da vigência da lei 6.515/77, residentes
rua Jacirenndi, 84, Bairro Tatuapé, São Paul
T.A. R.4 nas matrículas nºs.67.595 à 67.597,
de 1.998, deste Cartório. OBS:- A matrícula
em virtude da divisão do imóvel objeto
69.395.
A escrevente autorizada,
Emols: R$ 1,3197; Est: R$ 0,3563; Apos: R$ 0
MNGH/A (Mic.154766)

R.1/69.398, em 08 de setembro de 2009.

Por escritura de compra e venda lavrada no 1º Tabel
Protesto de Letras e Títulos de Bauru/SP, livro 868, página
janeiro de 2002, **ANDRÉ LUÍS DOTA**, brasileiro, solteiro,
18.816.899-0 SSP/SP, CPF. 200.149.898-59, residente e do
na Avenida Waldemar G. Ferreira, 3-27, adquiriu de **JOSÉ**

ndo no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KF9FZ-4B3JG-9B3A5-VBU2E

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2025 às 06:38 , sob o número WBRU25700868695
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011136-77.2020.8.26.0071 e código ulv5QFAO.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 130.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/02/2025 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	607 dias	1,082761
Percentual correspondente	607 dias	8,276145 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 140.758,99
Sub Total	(=)	R$ 140.758,99
Valor total	**(=)**	**R$ 140.758,99**

Retornar Imprimir