

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

Processo nº 0048861-81.2012.8.26.0071

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL** que **BANCO DO BRASIL S/A** promove em relação a **BUREKASMANIA SALGADOS DE QUALIDADE LTDA ME E OUTROS** após a conclusão dos trabalhos de pesquisa, levantamentos e avaliações, vem mui respeitosamente apresentar seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 13 de outubro de 2025.



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 comercial localizado à Rua Olmes Berriel nº 6-25, Vila Industrial Bauru - SP

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais). Válido para o mês de SETEMBRO de 2025.

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 = 10 de outubro de 2025

5.1 No dia combinado às 11:00 horas, compareci no imóvel e fui atendido pela filha do Requerido, Sra. Aline, que nos informou que não poderia autorizar a vistoria visto que seu pai, não está residindo no Brasil. Portanto tirei foto da fachada e vou avaliar por amostras semelhantes no bairro em que se encontra o imóvel e com dados da certidão de valor venal da Prefeitura Municipal.

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. Setembro 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:

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

Onde:

VB = valor da benfeitoria (em reais).

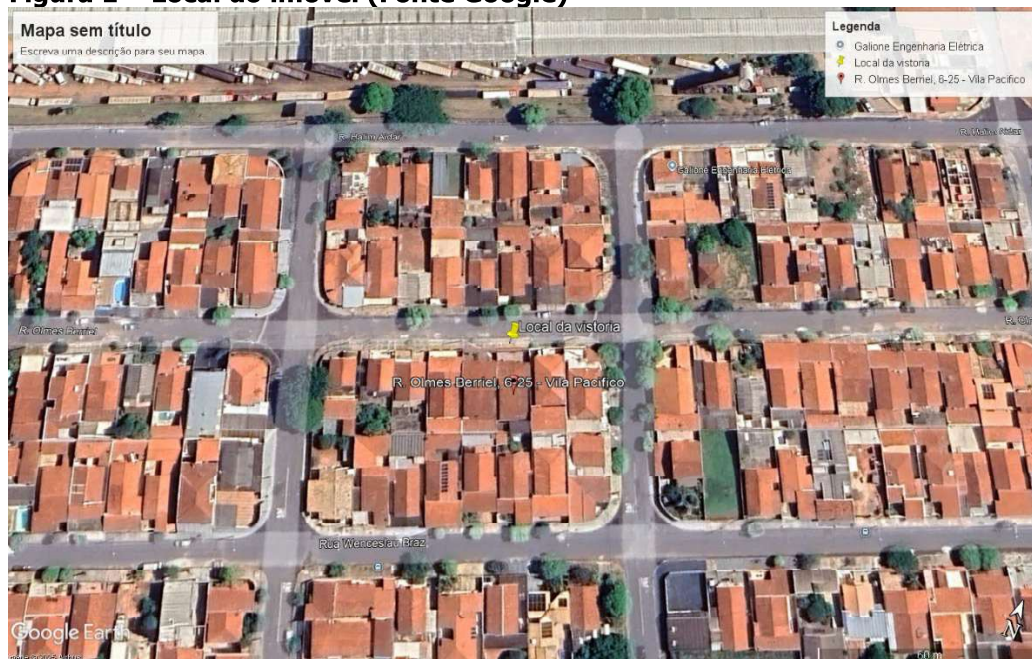
CUB= Custo Unitário Construção – R_{8N} (R\$/m²).

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 pequeno movimento de veículos e de movimentação de pedestres. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentado e servido por coletivos.

7.2 Do imóvel

O imóvel consta de uma construção residencial. Construção em alvenaria, coberta com telhas de barro.

Consta na matrícula de nº 57.565, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru e na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrada como Setor 5, Quadra 0049, lote 14.

7.3 Quadro de áreas

O terreno onde se assenta o imóvel identificado é regular, e tem 10,00 metros de frente para a rua Olmes Berriel, igual metragem de fundos, 25,00 metros de cada lado encerrando uma total de 250,00 m2.

O imóvel tem uma área construída de 149,53m2 conforme certidão de valor venal, anexa.

7.4 Relatório fotográfico no local



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 – 1ª Zona – Residencial médio

Frente de referência = Fr= 10,00m

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

$F_p = \text{Fator de profundidade} = (P_e / P_{mi}) = 1,00$
 (a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 20 a 60 m recomendada para a 9ª zona comercial alto considerada na tabela IBAPE SP)

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

$VT = A \times M_s \times F_f \times F_p \times F_e \times F_t$
 $VT = 250,00 \times R\$600,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$
VT = R\$150.000,00

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 Setembro/2025, que é de R\$2.108,45/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

$F_d = \text{Fator de depreciação das construções em função da idade e do uso do usando a formula de ROSS - HEIDECKE, tabela 1 e 2}$
 $n = 20 \text{ anos (idade aparente)}$
 Estado de conservação fator e= Reparos simples
 $F_d = R + K \times (1-R)$ onde
 $R = \text{coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1, sendo idade real em \% de vida} = 20 \text{ anos} / 70 \text{ anos (vida útil previsível)} = 20/70 = 0,2857$

$K = \text{coeficiente de Ross - Heidecke, encontrado na tabela 2} = 0,672$
 $F_d = 0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20)$
 $F_d = 0,7376$

Portanto, a área do imóvel será considerada como 149,53 m2 conforme certidão de valor venal anexa

$VC = A \times RN_8 \times 2,046 \times F_d$
 $VC = 149,53 \text{m}^2 \times R\$2.108,47/\text{m}^2 \times 1,212 \times 0,7376 =$
VC = R\$ 281.850,00

8.3 VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO

$$VA = VT + VC =$$

Onde:

VT = Valor do Terreno

VC= Valor da Construção

Portanto:

$$VA = R\$ 150.000,00 + R\$ 281.850,00=$$

$$VA = R\$ 431.850,00 arredondando-se para R$432.000,00$$

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, **totalizou um valor de R\$432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais). Válido para o mês de SETEMBRO de 2025.**

10. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 07(sete) folhas, mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente por certificado digital pelo Perito.

Bauru, 13 de outubro de 2025.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS

Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexos:

01 – Boletim Econômico – Setembro 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 – Atestado de valor venal

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



Boletim Econômico - Setembro 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
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	0,35	4,98
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	1,2	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	1,0	3,85
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,09	3,53
set/25	303,97	0,37	3,38	4,15	343,28	0,07	4,58	4,77	259,85	0,33	1,32	3,19

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

	R\$/m²	Par
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.200,93	
Material	849,05	
Despesas Administrativas	58,49	
Total	2.108,47	

(*) Encargos Sociais: 175,55%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²
R-1	2.070,87	0,16	R-1	2.534,62	0,16	R-1	3.070,22
PP-4	1.931,35	0,17	PP-4	2.363,23	0,19	R-8	2.477,22
R-8	1.841,28	0,18	R-8	2.108,47	0,17	R-16	2.684,73
PIS	1.433,99	0,16	R-16	2.049,13	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, setembro 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	2.445,09	0,20	CAL-8	2.587,18	0,20
CSL-8	2.110,00	0,18	CSL-8	2.272,01	0,18

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	0,985	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	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

ANEXO 04 - Tabela de coeficientes – Base 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	Méio	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	

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	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Referências			Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Expoente do Fator Profundidade	C _s					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	5	15	30	Não se aplica	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.	
	10	25	40	0,20	0,50	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.	
	15	30	60	0,15	0,50	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.	
Grupo II: Zonas ocupação vertical	16 Mínimo	-	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	16 Mínimo	-	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)		
	16 Mínimo	-	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200- 4.000 (1*)		

ANEXO 06 – Atestado de valor venal

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

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: **2555391/20**

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

Inscrição: 50049014 IdFísico 142822 Situação: Ativo
 Proprietario: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.
 Local do Imóvel 17051-380 - RUA OLMES BERRIEL, 6-25 L14 QC V IND
 Bairro/Loteamento VILA TEREZINHA

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial
Área Terreno	250.00	Valor Venal Predial
Área Tributável	250.00	Valor Venal Imóvel
Área Edificada	149.53	

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 verifiquem inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 432.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2025 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	212 dias	1,026172
Percentual correspondente	212 dias	2,617167 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 443.306,16
Sub Total	(=)	R\$ 443.306,16
Valor total	(=)	R\$ 443.306,16

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