3
1482/2009.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU ESTADO DE SÃO PAULO

071 FBRU.17.00177727-1 231017 1529 90

Processo nº 0032291-25.2009

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, engenheiro civil, perito nomeado para execução de laudo de avaliação, nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA movida por CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL PARQUE DOS SABIAS em relação a SUELI DE FATIMA SICOTTI, vem mui respeitosamente, apresentar, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 23 de outubro de 2017.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

(14) 997417199 Bauru – SP - jccbastos@hotmail.com

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um apartamento residencial e uma vaga de garagem, localizado à Avenida Maria Ranieri, nº 6-40, apartamento 22-A, Bloco A-3, primeiro andar, no Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás II, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

1.1 Foto do local do imóvel

2.VALOR FINAL ENCONTRADO: R$ 113.000,00 (cem e treze 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 DE DADOS DE MERCADO, 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.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

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 = 20 de outubro de 2017

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma rua de movimento moderado de veículos, situada num bairro misto de comercial e residencial, perto da Avenida Castelo Branco, uma das principais avenidas de Bauru, com intenso movimento comercial. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada e servido por coletivos.

6.2 Do imóvel

O imóvel residencial está situado em condomínio fechado, com cinco blocos, sendo que o bloco A-3, é um prédio de apartamentos residenciais com 4 apartamentos por andar, sendo um térreo e mais três andares, com uma entrada principal e uma vaga de veículo descoberta em frente ao bloco.
O apartamento tem dois dormitórios, sala de estar/jantar conjugadas, cozinha, área de serviço, circulação e banheiro social. Os pisos da sala e dormitórios são de piso cerâmico, o banheiro e a cozinha tem cerâmica esmaltada e as paredes do banheiro e cozinha são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de ferro pintadas e as portas internas são de madeira pintadas. Tem armário embutido na cozinha, no banheiro. Está cadastrado na Prefeitura sob nº 5/1249/806 e na matrícula 93.110, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Bauru.
O terreno é irregular, com a área total de 43.697,12 m2, com frente para a avenida Maria Ranieri, registrado na Prefeitura Municipal sob nº 5/1249/10.

6.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 66,0074 m2 de área total, sendo 60,2000 m2 de área privativa e 5,8074 m2 de área real de uso comum. Tem uma fração ideal do terreno de 0,1802 % correspondendo a 78,7422 metros quadrados de área.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

6.4 Relatório Fotográfico no local

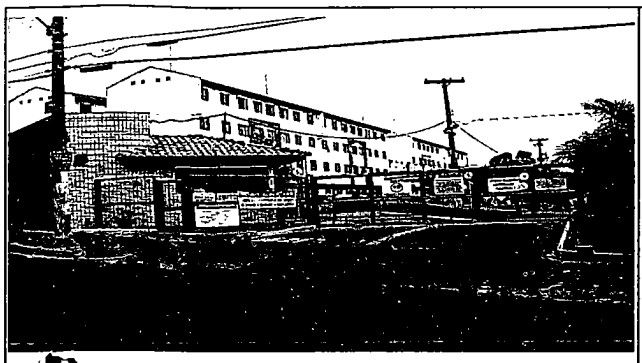

Foto 01. Vista geral da entrada do Condominio.

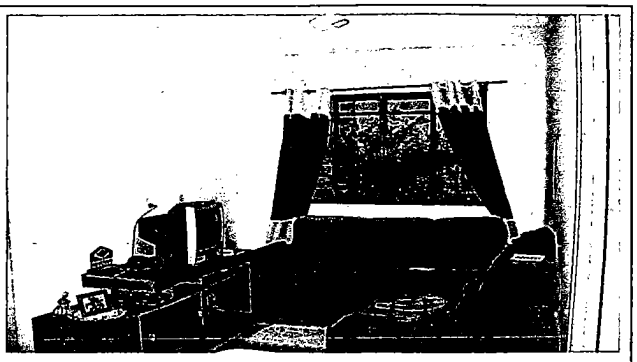

Foto 02. Vista da sala

Foto 03. Vista da cozinha / lavanderia.

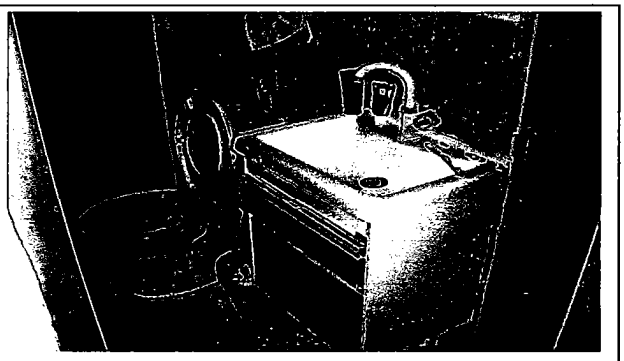

Foto 04. Vista do banheiro social.

Foto 05. Vista do piso

Foto 06. Vista da fachada do bloco

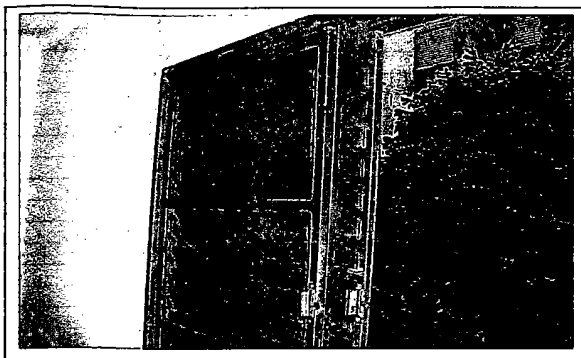

Foto 07. Vista da esquadria

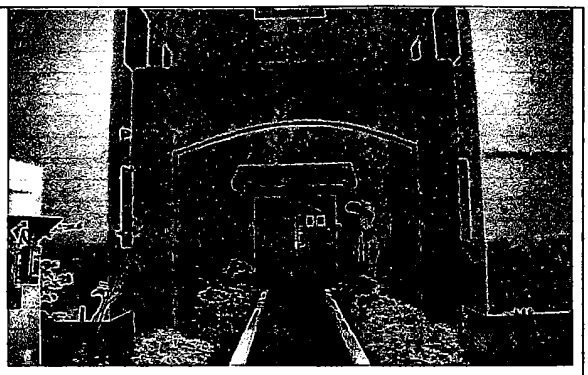

Foto 08. Vista da entrada do bloco

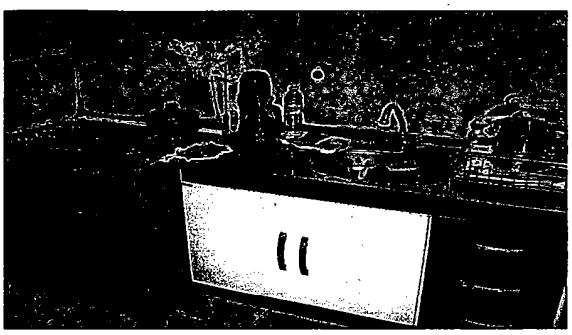

Foto 09. Detalhe da pia da cozinha

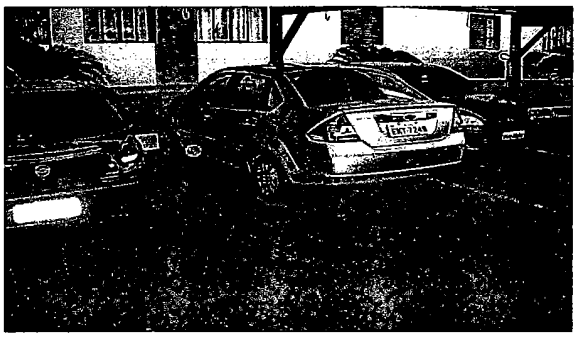

Foto 10. Vista da vaga de garagem

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação de imóveis urbanos, foram utilizados os métodos de reprodução do imóvel e o comparativo direto, que implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de apartamentos e escritórios. Admite-se neste caso que os apartamentos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que as construções analisadas ocupam adequadamente a área do terreno e são do mesmo tamanho em área real de uso privativo, que foi adotada neste trabalho e ajustando as diferenças de qualidade de acabamento e de estado de conservação.
O perito realizou pesquisa em imobiliárias tradicionais da cidade de Bauru, em ofertas de venda e/ou vendas efetuadas.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

7.1 Método do custo de reprodução:

Terreno:
O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:
VT = A x PUTP x Ff x Fpx Fe
VT = Valor do Terreno
A = Área do terreno= 78,7422 m2 (fração ideal do terreno relativo ao apartamento)
PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado=R$200,00
Fé = Fator de múltiplas frentes (esquina) = 1,00
VT = 78,7422 x R$ 400,00 x 1,00 x 1,00 =

VT = R$ 31.497,00

Construção:
O apartamento tem 66,0074 m2 de área total, sendo 60,2000 de área privativa e 5,8074 de área de uso comum.

Características construtivas
APARTAMENTO
Padrão de construção – Utilizamos a tabela do IBAPE, anexa, para edificações de Classe Residencial – 1.3 Apartamentos, padrão construtivo simples; sem elevador, 1,266 x R8-N, para a construção principal onde, R8-N = R$ 1.322,57(com data base de setembro de 2017, fonte do SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).
Custo de reprodução RESIDENCIAL-APARTAMENTO = 1,266 x R$ 1.322,57 = R$1.674,37

fator de depreciação (fd):

Método combinado de ROSS – HEIDECKE
Este método combina os fatores idade e estado de conservação do imóvel, onde obtêm-se um fator k da tabela de Ross – Heidecke;

Idade aparente = 20 anos
Estado de conservação = bom
Vida útil = 60 anos
Fator K= 0,710
Fd = R + K (1-R), onde,
Fd= Fator de depreciação
R = fator residual = 20 %= 0,20, portanto;
Fd = 0,20 + 0,710 (1-0,20)
Fd = 0,768

VC = {Au x Vu x D} + {Ac x Vu x D x 0,50}, onde:
Au = Área útil do apartamento
Vu = Valor do metro quadrado unitário adotado
D = Fator de depreciação
Ac = Área comum do apartamento
0,50 = Depreciação de 50% do valor do metro quadrado de área útil para área comum
Portanto:

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

VC = {60,20 m2xR$1.674,37 x 0,768}+{5,8074 x R$1.674,37x0,768x0,50}=
VC = R$ 77.412,00 + R$ 3.734,00 = R$ 81.146,00,

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

Valor da avaliação do terreno e da construção

VA = VT + VC =
Onde:
VT = Valor do Terreno
VC = Valor da Construção
Portanto:

VA = R$ 31.497,00 + R$ 81.146,00=
VA = R$ 112.643,00, arredondando-se para R$ 113.000,00

VA = R$ 113.000,00(cento e treze mil reais)

7.2 Método comparativo de dados de mercado:

Pesquisa de mercado para apartamentos de três e dois quartos e uma vaga de garagem, no mesmo condomínio Parque dos Sabiás.

1) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás – 3 quartos
Área: 69,00 m2
Oferta: R$ 100.000,00
Preço / m2: 1.450,00
Informante: Particular, oferta de Jornal, pag. 30, dia 19/10/17, fone 998511062

2) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás III – 3 quartos
Área: 69,00 m2
Oferta: R$ 100.000,00
Preço / m2: 1.450,00
Informante: Particular, oferta de Jornal, pag. 31, dia 19/10/17, fone 997030748

3) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás V – 3 quartos
Área: 69,00 m2
Oferta: R$ 120.000,00
Preço / m2: 1.739,00
Informante: Particular, oferta de Jornal, pag. 32, dia 1/10/17, fone 997940151

4) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás – 3 quartos
Área: 69,00 m2
Oferta: R$ 120.000,00
Preço / m2: 1.739,00

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Informante: Portão Imóveis, oferta de Jornal, pag. 31, dia 1/10/17, fone 997099900

5) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás V – 3 quartos
Área: 69,00 m2
Oferta: R$ 120.000,00
Preço / m2: 1.739,00
Informante: Particular, oferta de Jornal, pag. 31, dia 24/09/17, fone 997464424

6) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás – 2 quartos
Área: 60,00 m2
Oferta: R$ 95.000,00
Preço / m2: 1.583,00
Informante: Particular, oferta de Jornal, pag. 32, dia 17/09/17, fone 981267204

7) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás – 2 quartos
Área: 60,00 m2
Oferta: R$ 98.000,00
Preço / m2: 1.633,00
Informante: Particular, oferta de Jornal, pag. 31, dia 24/09/17, fone 997362394

8) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás III – 3 quartos
Área: 69,00 m2
Oferta: R$ 109.000,00
Preço / m2: 1.579,00
Informante: Particular, oferta de Jornal, pag. 35, dia 08/10/17, fone 997122232

9) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás I – 2 quartos
Área: 60,00 m2
Oferta: R$ 100.000,00
Preço / m2: 1.666,00
Informante: Particular, oferta de Jornal, pag. 35, dia 08/10/17, fone 997943608

Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais (R$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	1.450,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.305,00
X2	1.450,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.305,00
X3	1.739,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.565,00
X4	1.739,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.565,00
X5	1.739,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.565,00
X6	1.583,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.424,00
X7	1.633,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.469,00
X8	1.579,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.421,00
X9	1.666,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.499,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: R$13.118,00 / 9 = R$ 1.457,00

\+ 30 % = R$ 1.894,00
\- 30 % = R$ 1.020,00

Portanto, com os valores da pesquisa nenhuma oferta de imóvel está fora do desvio e todas serão consideradas. Portanto a média saneada é :

PUP = R$ 1.894,00 (preço unitário pesquisado)

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R$ 1.894,00 / m2, temos

V = R$ 1.894,00 x 60,00 m2 = R$ 113.640,00;

Ou, em números redondos :

R$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais)

Portanto, o valor considerado acima para o imóvel avaliado, no primeiro andar é o mais justo valor de mercado atualizado, considerando que o mesmo possui armários embutidos no banheiro e cozinha.

8. CONCLUSÃO :

Pelo método direto comparativo de dados de mercado para o terreno e pelo método de custo de reprodução para a construção, obteve-se um valor de **R$113.000,00,** e pelo método comparativo de dados do mercado para imóveis prontos, obteve-se um valor de **R$114.000,00** portanto, analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão está avaliado em **R$ 113.000,00 (cento e treze mil reais).**

9. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando imprimir o presente LAUDO que se compõe de nove folhas, mais os anexos, impressas por computador, de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta datada e assinada pelo perito.

Bauru, 23 de outubro de 2017.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

Anexos:

01 – Boletim Econômico – setembro de 2017 – Sinduscon/SP.
02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K
03 - Tabela 01 – Vida útil e valor residual.
04 - Tabela de coeficientes – Base R_8N.
05 – Certidão de valor venal do terreno.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

ANEXO 01 – Boletim Econômico – Setembro de 2017 – Sinduscon/SP.

Setor de Economia

SindusCon SP
O Sindicato da Construção
Desde 1020

Boletim Econômico - Setembro de 2017

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

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
set/16	186,34	0,22	5,53	6,71	226,86	0,26	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27	221,86	0,34	6,37	6,40
out/16	186,42	0,04	5,58	6,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37
nov/16	186,42	0,00	5,58	5,76	228,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36	222,07	0,10	6,47	6,47
dez/16	186,36	-0,03	5,55	5,55	226,89	0,00	8,45	8,45	140,95	-0,08	0,82	0,82	222,07	0,00	6,47	6,47
jan/17	186,46	0,05	0,05	5,18	226,89	0,00	0,00	7,69	141,17	0,15	0,15	0,71	222,07	0,00	0,00	6,47
fev/17	186,52	0,03	0,09	5,17	226,89	0,00	0,00	7,85	141,30	0,10	0,25	0,75	222,07	0,00	0,00	6,47
mar/17	186,63	0,06	0,15	5,21	226,89	0,00	0,00	7,85	141,54	0,16	0,41	0,88	222,07	0,00	0,00	6,47
abr/17	186,41	-0,12	0,02	4,96	226,89	0,00	0,00	7,70	141,05	-0,34	0,07	0,43	222,07	0,00	0,00	6,47
mai/17	188,33	1,03	1,08	6,01	230,46	1,57	1,57	9,39	141,15	0,07	0,14	0,44	224,95	1,29	1,29	7,85
jun/17	189,50	0,62	1,68	3,16	232,62	0,94	2,53	4,82	141,15	0,00	0,14	0,24	228,04	1,37	2,69	4,50
jul/17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,18	0,03	0,16	0,35	229,77	0,76	3,47	3,92
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2017

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	818,66	61,90
Material	461,16	34,87
Despesas Administrativas	42,75	3,23
Total	1.322,57	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,48%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2017 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.307,92	0,23	R-1	1.622,31	0,27	R-1	1.933,80	0,33
PP-4	1.184,79	0,17	PP-4	1.517,57	0,25	R-8	1.544,47	0,28
R-8	1.125,86	0,17	R-8	1.322,57	0,26	R-16	1.657,23	0,21
PIS	886,27	0,15	R-16	1.281,22	0,26			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2017 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.518,10	0,32	CAL-8	1.606,43	0,35
CSL-8	1.317,37	0,27	CSL-8	1.419,49	0,27
CSL-16	1.752,47	0,26	CSL-16	1.888,27	0,26

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.441,69	0,24
GI	740,34	0,28

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

(14) 997417199 Bauru – SP - jccbastos@hotmail.com

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

ANEXO 02 - Tabela Hoss – Heidecke – Fator K

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,628	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	0,116	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 sívator

(14) 997417199 Bauru – SP - jccbastos@hotmail.com

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

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

(14) 997417199 Bauru – SP - jccbastos@hotmail.com

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	**1,576**	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

(14) 997417199 Bauru – SP - jccbastos@hotmail.com

ANEXO 05 – Certidão de valor venal do imóvel.

19/10/2017 Imprimir Certidão

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletrônicamente. Número da transação: 1633421

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à AVENIDA MARIA RANIERI , 6-40, APTO 22-A 1ANDAR BL03 2FASE RESID PQ SABIAS I, identificação municipal 051249806, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **CONDOMINIO JAKEF LRI** - CPF/CNPJ: **00.694.163/0001-11**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2017	
Área Territorial:	78,74 m²
Área Construída:	66,01 m²
Valor Venal Territorial:	R$ 14.876,73
Valor Venal Predial:	R$ 108.415,48
Valor Venal Total:	R$ 123.292,21
Valor mínimo de referência para ITBI:	R$ 123.292,21

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

Documento emitido em 19/10/2017

C083967C9EE3EF55C42F871C11CF716A
Chave de autenticação

Praça das Cerejeiras, 1-59 – Bauru/SP – CEP: 17040-900
Fone: (14) 3235-1330 – Fax: (14) 3234-2993
http://www.bauru.sp.gov.br

http://www.bauru.sp.gov.br/financas/certidoes/imprimir_consulta.aspx?c=1633421&chave=C083967C9EE3EF55C42F871C11CF716A 1/1