



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro e Comarca de
Agudos - SP**

Processo Digital nº: **1019488-70.2021.8.26.0071**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exequente: **Condomínio Edifício Comercial Business Office**

Executado: **Indusbank Bauru Engenharia e Comércio Ltda e outros**

Elisângela Catini do Lago, Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho, registrada no CREA – S.P. – sob o número 5060679059/D, Perita Judicial nomeada e compromissada nos autos do processo acima referenciado, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar à V.Ex.^a, as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente Laudo de Avaliação.

Agudos, 10 de outubro de 2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

ÍNDICE

1.0	ANALISE DOS AUTOS	pág 3
2.0	AS PARTES	pág 3
3.0	PRELIMINARES	pág 4
4.0	OBJETIVOS	pág 4
5.0	PERÍCIA	pág 4
6.0	AVALIAÇÃO	pág 15
7.0	CONCLUSÕES	pág 17
8.0	ENCERRAMENTO	pág 18
	ANEXOS – PESQUISAS DE MERCADO	pág 19



1.0 – ANÁLISE DOS AUTOS

Em breve síntese a autora alega que:

“O Executado é proprietário das unidades 075 e 076, integrante do condomínio Exequirente, de acordo com a certidão de registro imobiliário atualizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, matrícula nº. 102.079 e 102.080.”

“O Executado está em atraso com o pagamento dos encargos condominiais conforme consta do demonstrativo de débito que segue anexo, o qual já está atualizado com juros de 1% ao mês juntamente com a multa de 2% ao mês e correção monetária pelo índice IGP-M, a contar da data de vencimento de cada parcela.”

“A atitude do Executado é típica de quem não deseja pagar espontaneamente, visto que o Exequirente buscou por meio conciliatório para o pagamento do débito, porém o Executado permaneceu inerte quanto ao cumprimento da obrigação.”

“A obrigação proveniente do pagamento de despesas de cunho condominial tem natureza “própria da coisa” caracterizada pela particularidade de o devedor se individualizar única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação de vontade.”

“Diante da característica “própria da coisa” da obrigação condominial, cada unidade imobiliária responde pelas suas despesas, independentemente de quem as originou ou da vontade do proprietário.”

“Sendo assim, frustrado o esforço empreendido para solução amigável com o Executado, torna-se incontornável à Exequirente a busca da tutela jurisdicional para a satisfação do seu direito.”

2.0 – AS PARTES

2.1 – Exequirente

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL BUSINESS OFFICE



2.2 – Requerido

INDUSBANK BAURU ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA E OUTROS

3.0 – PRELIMINARES

3.1 – A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

3.2 – A parte Requerida não apresentou quesitos no processo.

3.3 – A perícia inicial foi marcada para o dia 20 de agosto de 2025 às 9:30 horas em frente a portaria do imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas nº 21-51, Condomínio Business Office, Bairro Vila Aviação, cidade de Bauru estado de São Paulo.

3.4 – Instrumentação: Câmera fotográfica digital marca SAMSUNG GALAXY 16 Mega Pixels 21x Zoom, para retirada de fotos, trena para medições.

4.0 – OBJETIVOS

É **objetivo principal** deste Trabalho Técnico a determinação do preço de venda do imóvel, Matrícula nº 102.080 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 228/229 do processo), localizado na Avenida Getúlio Vargas nº 21-51, Condomínio Business Office, Sala nº 76, Bairro Vila Aviação cidade de Bauru estado de São Paulo.

5.0 – PERÍCIA

5.1 – Local/ Data:

A Perícia foi realizada no 20 de agosto de 2025 às 9:30 horas em frente a portaria do imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas nº 21-51, sala nº 76, Condomínio Business Office, Bairro Vila Aviação, cidade de Bauru estado de São Paulo.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

5.2 – Acompanhantes:

Esteve presente na vistoria esta Perita, um ajudante e os seguintes representantes das partes:

Da parte Exequente: Dr. Fabio Norio Shinomia.

Da parte Requerida: senhor Reinaldo Teixeira Munhoz.

5.3. – Documentação:

Os documentos necessários à elaboração deste trabalho, como cópia da Matrícula nº 102.080 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 228/229 do processo), são considerados por premissa como bons, válidos e corretos, não tendo sido efetuadas verificação em cartório de registro, nem medições em campo. A seguir cópia da Matrícula nº 102.080 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 102.080 FOLHA 01

Bauru, 07 de Outubro de 2011

IMÓVEL: Sala 76, localizada no 7º andar-tipo, do **EDIFÍCIO COMERCIAL BUSINESS OFFICE**, situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 21-51, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 46,64000 metros quadrados; comum de 27,87136 metros quadrados; total de 74,51136 metros, correspondente a fração ideal de 1,5021629% ou 14,540936 metros quadrados no terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 968,00 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 3.551, na qual encontra-se registrada sob nº 13, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.329, nesta Serventia. PMB (em maior área): 02/0542/017-16.

PROPRIETÁRIA: INDUSBANK BAURU ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, com sede nesta cidade, na Alameda Octávio Pinheiro Brisolla, nº 12-29, CNPJ 03.953.054/0001-60.

REGISTRO ANTERIOR: R.11/3.551, em 7/10/2011, nesta Serventia.

O Escrevente Autorizado, protocolo/microfilme 252456 de 08/9/2011 – ALS/TPBP.



CROQUI ILUSTRATIVO DE LOCALIZAÇÃO - VISTA POR SATÉLITE DO IMÓVEL AVALIANDO



* Fonte: Google Earth

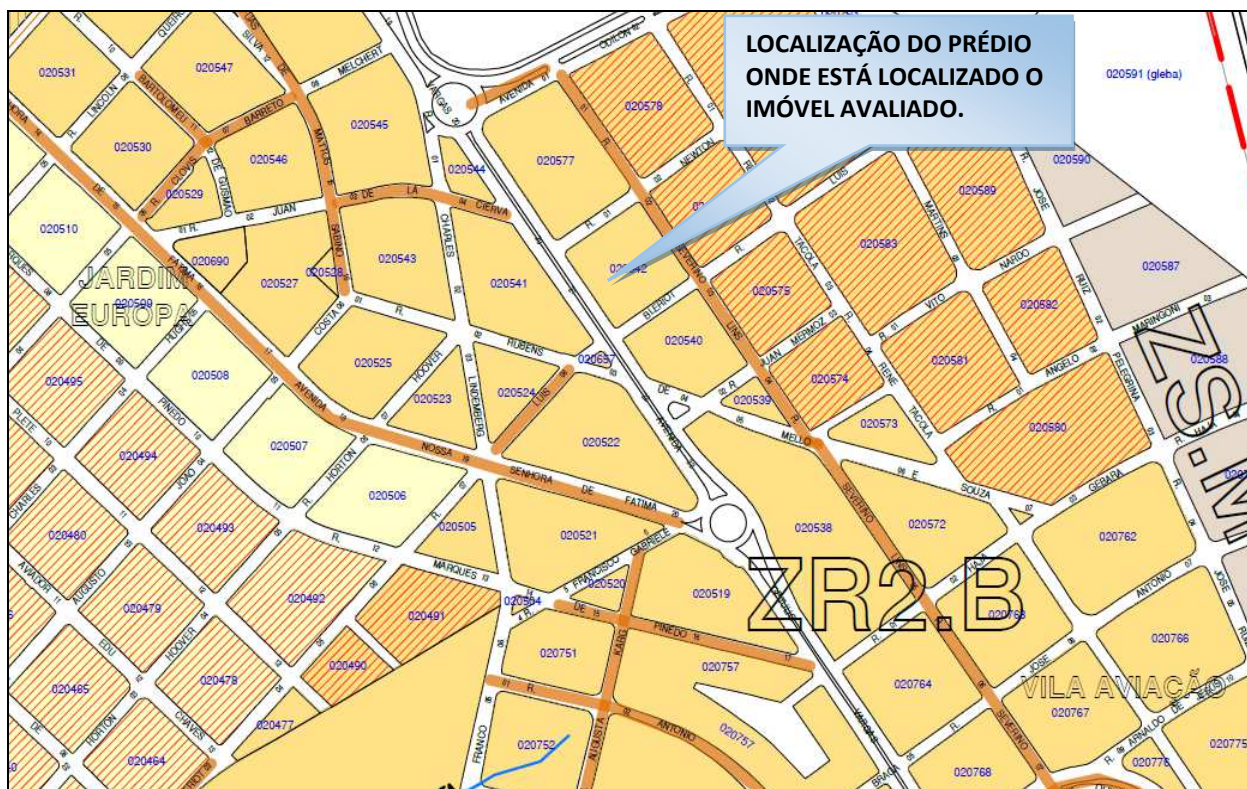
5.4 – Características do Imóvel:

- **Localização:** O imóvel periciado está localizado na Avenida Getúlio Vargas nº 21-51, Condomínio Business Office, Bairro Vila Aviação, cidade de Bauru estado de São Paulo.
- **Acesso:** Bom, feito pela Avenida Getúlio Vargas (asfaltada).
- **Situação e Viabilidade de Circulação:** A situação é boa, podendo ser feita pela Avenida Getúlio Vargas (asfaltada).
- **Condomínio:** o Condomínio Business Office é composto por salas comerciais, sem áreas de lazer e estacionamento. Possui elevador, interfone, portaria eletrônica 24 horas, recepção, vídeo monitoramento e vigilância.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

- **Classificação quanto ao zoneamento:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Bauru, observou-se que o imóvel avaliado está localizado na **ZONA ZR2.B.**, Bairro Vila Aviação.



- **Características da região:** O imóvel está inserido em zona urbana do Município de Bauru S.P., Condomínio Business Office, Bairro Vila Aviação, contando com todos os melhoramentos públicos, em seu entorno, como: comércio, supermercado, farmácia, escolas, praças, rede de água, esgoto, telefonia, energia elétrica, transporte urbano, etc.
- **Vegetação (benfeitoria reprodutível):** Não existem plantações, como benfeitorias reprodutíveis, no interior do imóvel avaliado.
- **Tipo de Solo:** Arenoso, podendo ser enquadrado no **Grupo A “Classe II”** - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação do Manual Brasileiro para



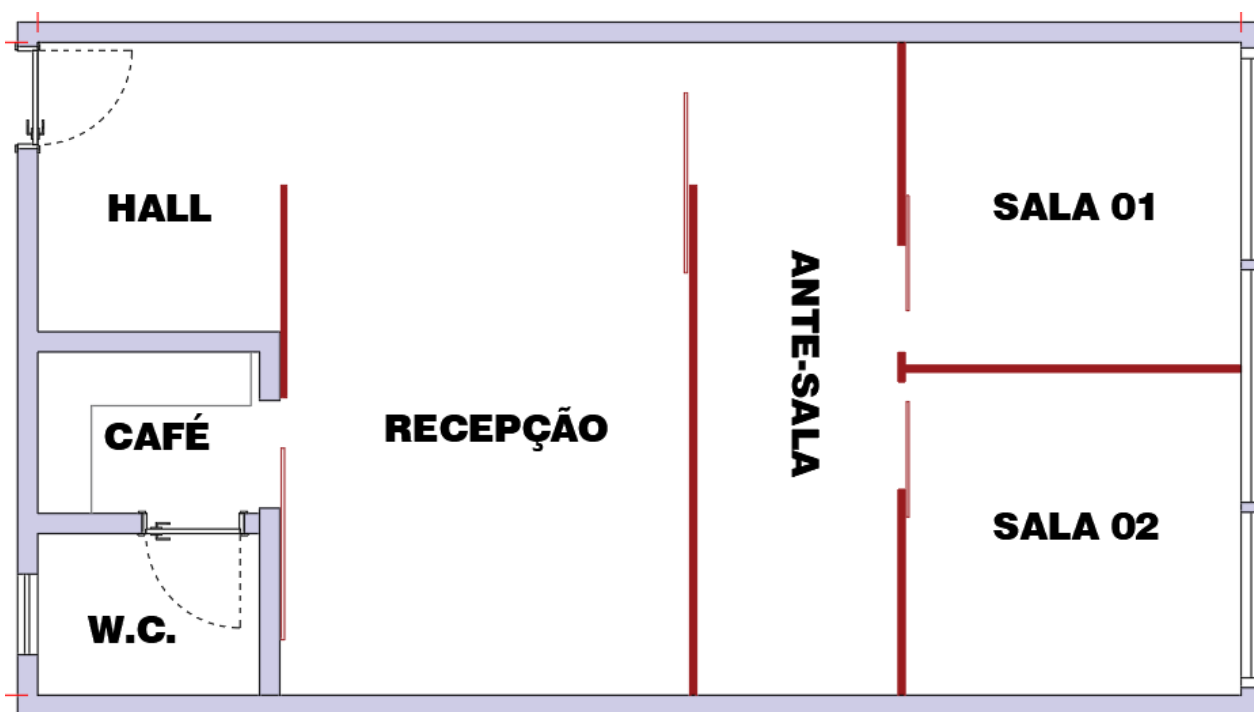
Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971 (NBR 8799).

- **Benfeitorias:** Sala comercial nº 76, com às seguintes áreas: área privativa 46,64m², área comum 27,87136m²; área total de 74,51136m². Área do terreno correspondente à 1,5021629% ou 14,540936m². Sem garagem.

Na vistoria “in-loco”, constatou-se que a sala comercial possuía divisórias de madeira criando novos ambientes internos divididos em duas salas, uma ante-salas, recepção, hall de entrada, sala de café e banheiro. Os ambientes possuem moveis planejados. A construção possui padrão simples/normal, com piso cerâmico, porta de madeira e esquadrias de alumínio.

Idade de 14 anos.

A seguir Croqui Ilustrativo do interior do imóvel avaliado:



Situação sem escala



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

FOTOS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIADO

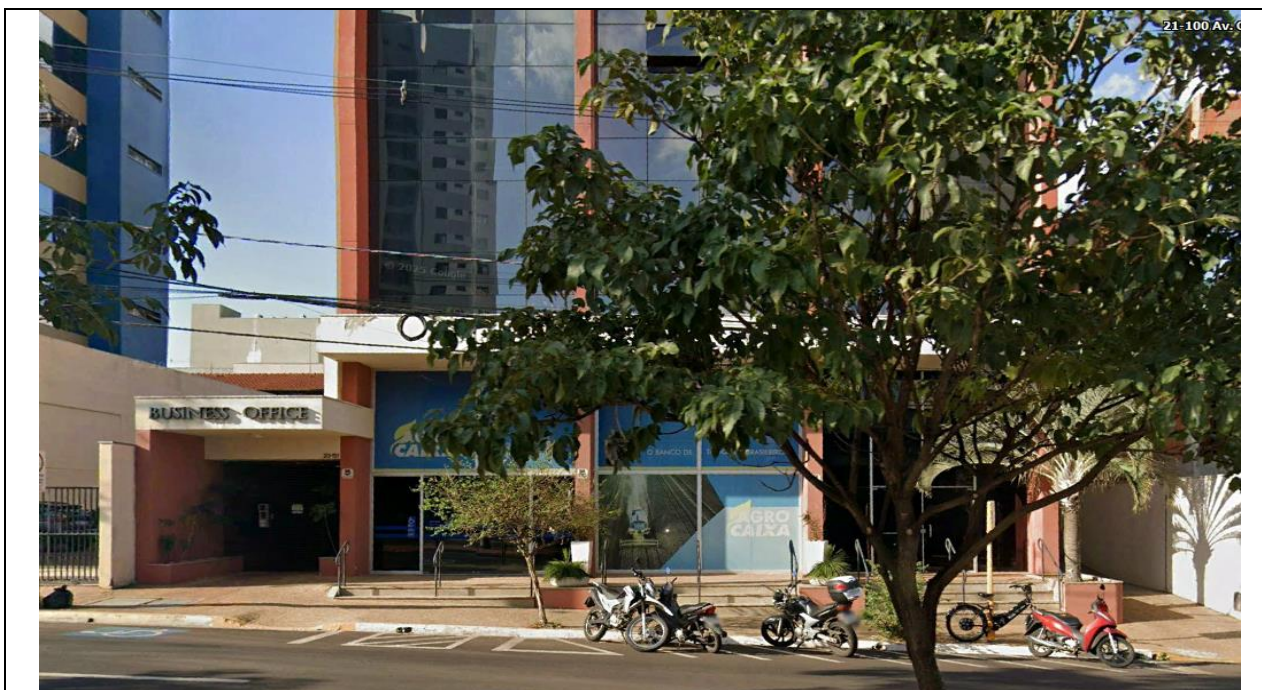


Foto 1: Vista de quem da Avenida Getulio Vargas olha para o prédio onde está localizado a sala comercial nº 76, imóvel avaliado.

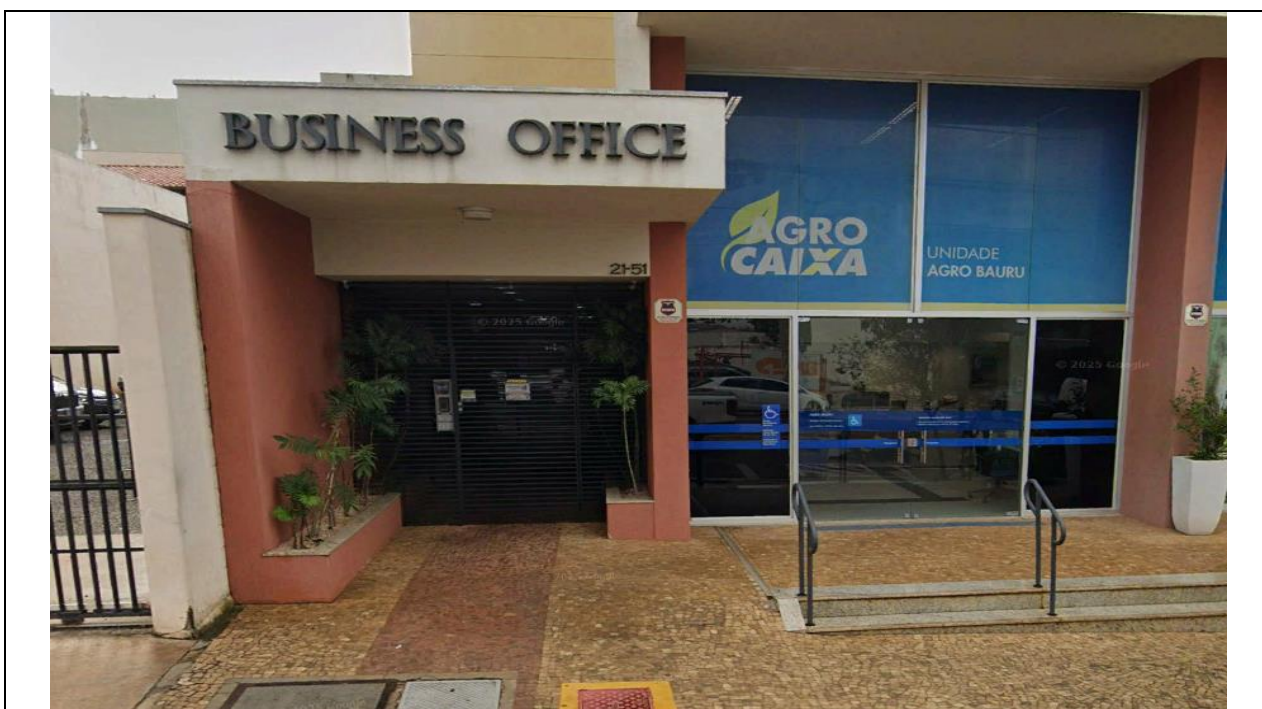


Foto 2: Vista da entrada do prédio onde está localizado o imóvel avaliado.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D



Foto 3: Vista dos fundos do prédio onde está localizado o imóvel avaliado.



Foto 4: Vista do corredor dos elevadores. Sendo dois elevadores, um de serviço e um social.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D



Foto 5: Vista do corredor de acesso a sala comercial nº 76.



Foto 6: Vista da porta de entrada, sala comercial nº 76.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

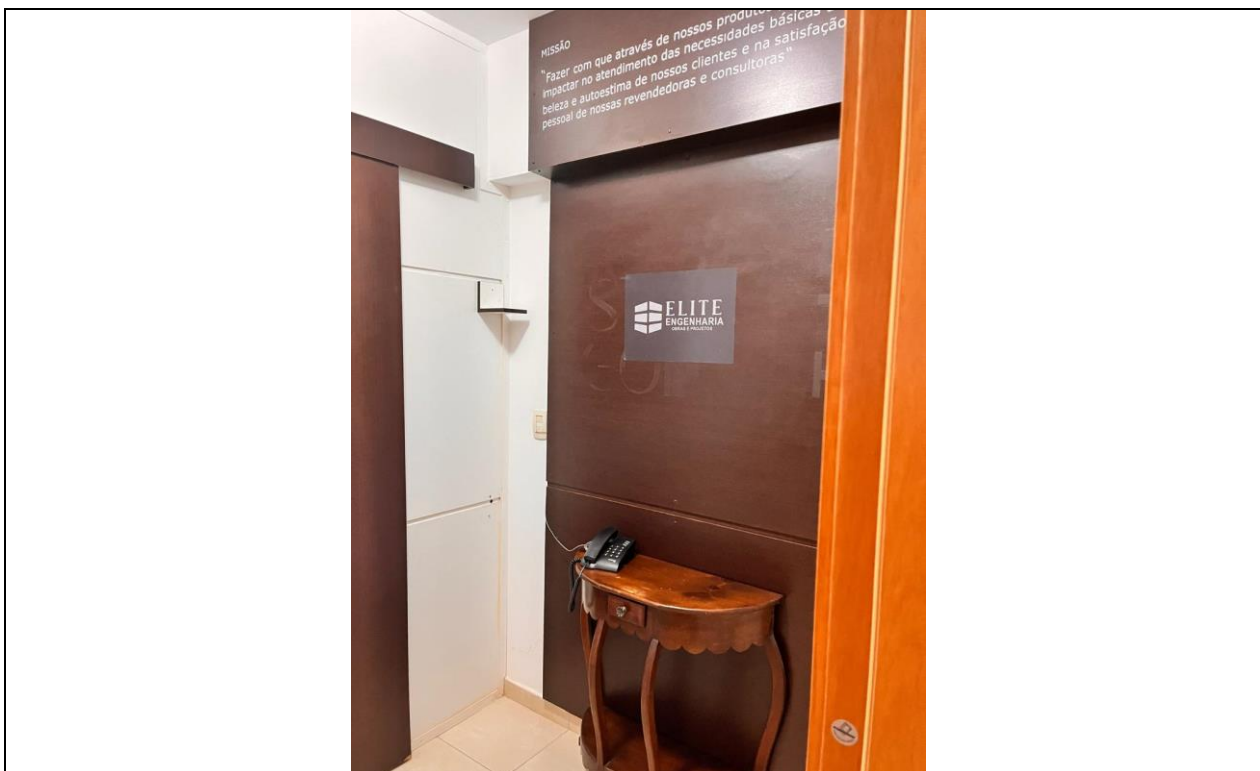


Foto 7: Vista do hall de entrada da sala comercial nº 76.



Foto 8: Vista da sala de café da sala comercial nº 76.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

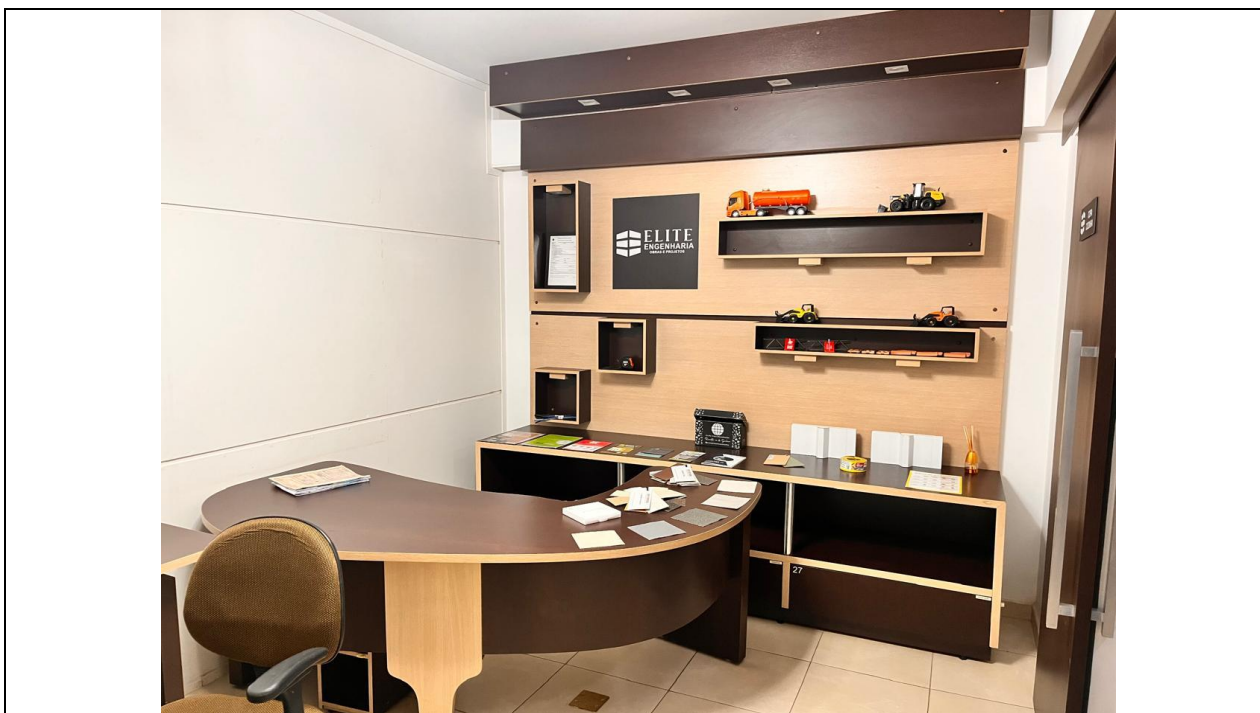


Foto 9: Vista da recepção da sala comercial nº 76.



Foto 10: Vista da ante-salas com armários planejados da sala comercial nº 76.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D



Foto 11: Vista da sala 02 da sala comercial nº 76.



Foto 12: Vista da sala 01 da sala comercial nº 76.



6.0 – AVALIAÇÃO

6.1 – Normas Observadas:

ABNT NBR 14.653-2 – Norma Brasileira: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

6.2 – Nível de Rigor / Grau de Fundamentação:

Diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se no **Grau de Precisão III** (amplitude do intervalo de confiança <30%), e **Grau de Fundamentação III** nos termos definidos pela **NBR 14653-2**.

6.3 – Metodologia:

Para avaliação do imóvel será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que é uma técnica para avaliar imóveis que compara o bem em questão com propriedades semelhantes vendidas ou ofertadas recentemente no mesmo mercado. A análise envolve a coleta de dados, a homogeneização dessas informações por meio de ajustes estatísticos ou por fatores, e a aplicação de tratamento de dados para determinar um valor de mercado mais objetivo e fundamentado, conforme orientações da norma ABNT NBR 14653.

Como funciona o método:

1. Coleta de dados:

Reúna informações de imóveis comparáveis que foram vendidos ou estão à venda na área do imóvel a ser avaliado.

2. Seleção da amostra:

Escolha propriedades semelhantes em termos de características como localização, tamanho, número de cômodos, padrão construtivo e estado de conservação.

3. Homogeneização dos dados:

Ajuste as características dos imóveis comparáveis para torná-las mais semelhantes ao imóvel avaliado. Isso pode ser feito por:



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

- **Tratamento por fatores:** Ajusta-se o valor de mercado com base em fatores de ajuste, como oferta, localização, idade e padrão construtivo.

4. Cálculo do valor:

Com base nos dados homogêneos, um valor de mercado para o imóvel é estimado. Uma média simples das amostras ajustadas pode ser utilizada, mas o método científico é mais preciso e recomendado por normas técnicas.

A presente avaliação está fundamentada segundo a NBR 14.653 - 2, visando atender a melhor classificação possível em razão da qualidade da amostra obtida em campo comparativo dos imóveis semelhantes, com tratamento por fatores.

A pesquisa de preços contou com **seis amostras** localizadas no Bairro Vila Aviação, cidade de Bauru, estado de São Paulo, e conduziram ao seguinte valor:

$$\text{VUH} = \text{R\$ } 5.607,35/\text{m}^2 \text{ (valor unitário homogêneo)}$$

OBS: As pesquisas de preços seguirão como documento anexado a este Laudo.

6.4 – Características do Imóvel avaliado:

Sala comercial Nº 76, com área privativa de 46,64 m² e área comum de 27,87136m². Não possui vaga de garagem. 7º Andar com dois elevadores.

Padrão construtivos simples, com piso cerâmico, porta de madeira e esquadrias de alumínio. Divisórias internas e móveis planejados.

Idade de 14 anos.

6.5 – Cálculo do valor do imóvel:

Para o cálculo do valor do imóvel serão adotados os seguintes parâmetros:

VUH = R\$ 5.607,35/m² (valor unitário homogêneo)

Área Construída Privativa (A_e) = 46,64m²

Idade Estimada = 14 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 1,26 (apartamento com acesso por elevador)

Estado de conservação Regular (c) = 14,2

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1 - 0,142) = 0,858



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

$R \text{ (Valor Residual)} = 0,20$

$Foc = [R+K \times (1-R)] = [0,20 + 0,858 \times (1- 0,20)] = 0,886$

Valor do imóvel = $46,64 \times 1,26 \times R\$ 5.607,35/m^2 \times 0,886 \Rightarrow$ Valor do imóvel = R\$ 291.958,06

Arredondando-se **R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais)**

OBS: A esse valor será acrescido o custo estimado para instalação do mobiliário e divisórias dentro da sala comercial com idade aproximada de 10 anos.

Valor estimado para o mobiliário e divisórias = **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).**

Portanto o valor do imóvel avaliado será:

$Vi = R\$ 292.000,00 + 25.000,00 =$ **R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais)**

7.0 – CONCLUSÕES

Deve-se enfatizar que as taxas e cálculos aqui mencionados e as conclusões sobre o método empregado, são baseadas em estudos e pesquisas por mim efetuadas e ficarão sob minha inteira responsabilidade técnica, sempre tendo a certeza de estar contribuindo para uma melhor visão do caso, buscando maior clareza para que a Vossa Decisão seja a mais correta possível.

Esperando ter realizado um bom serviço, gostaria apenas de colocar, como fechamento do presente Trabalho Técnico, que a avaliação do imóvel Matrícula nº 102.080 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 228/229 do processo), localizado na Avenida Getúlio Vargas nº 21-51, Sala nº 76, Condomínio Business Office, Bairro Vila Aviação, cidade de Bauru estado de São Paulo, é de:

R\$ 317.000,00
(trezentos e dezessete mil reais)



Elisangela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

8.0 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação e Anexos é composto por 41 (quarenta e uma) folhas digitadas em apenas um lado, numeradas e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta datada e assinada.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Agudos, 10 de outubro de 2025.

Elisangela Catini do Lago
Eng^a Civil e de Segurança no Trabalho
CREA 5.060679059/D
Perita Judicial



Elisangela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

ANEXOS



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS

I – RESUMO

LOCAL: Município de Bauru - SP

DATA-BASE: Setembro/2025

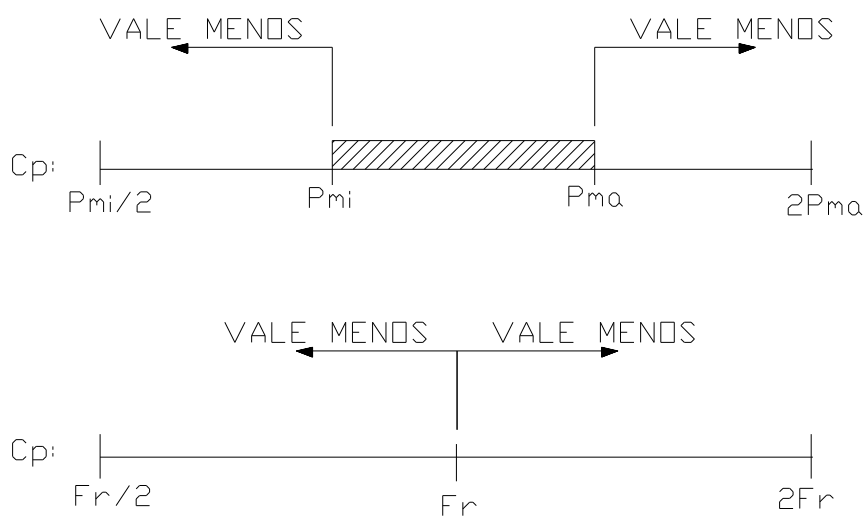
IMÓVEL: Imóvel Urbano localizado no Condomínio Business Office, Sala Comercial nº 76, Bairro Vila Aviação, cidade de Bauru - SP. Topografia plana e superfície seca. Contando com todos os melhoramentos públicos comuns como água, luz, telefone, asfalto, etc.

SITUAÇÃO PARADIGMA:

Frente de referência: **Fr** = 10,00m

Profundidade mínima: **Pmi** = 20,00m

Profundidade máxima: **Pma** = 40,00m





Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

II – HOMOGENEIZAÇÃO

II.1.1 – Oferta ou Fonte (F_f)

Pondera a sobrestimativa natural dos elementos ofertados.

TIPO DE EVENTO	F_f
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

II.1.2 – Melhoramentos

Todos os elementos pesquisados não estão localizados na mesma região que inclui o imóvel em avaliação, e na ausência de índices fiscais o fator transposição foi substituído pelo fator melhoramentos, conforme a tabela estabelecida pelo *Eng. João Ruy Canteiro (IBAPE)*, onde:

Energia Elétrica	peso	0,15
Iluminação Pública	peso	0,05
Rede Telefônica	peso	0,05
Água Encanada	peso	0,15
Rede Coletora de Esgoto	peso	0,10
Guias e Sarjetas	peso	0,10
Pavimentação	peso	0,30

Esses pesos somados à unidade resultam no fator empregado na homogeneização igual a “1,90”.

$$F_i = \frac{II_p}{II_E}$$

Onde: II_p – fator melhoramento do elemento paradigma
 II_E – fator melhoramento do elemento pesquisado



II.1.3 – Frente (C_f)

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r} \right)^f$$

Onde: F_p – Frente principal do terreno, limitada à metade e ao dobro da frente de referência;

F_r – Frente da referência da zona considerada (10,00m);

f – Expoente do fator de frente, “0,20” para a zona de avaliação em tela.

II.1.4 – Profundidade (C_p)

A forma ponderação da profundidade do imóvel depende de sua relação com os limites da zona de avaliação.

1. Profundidade equivalente dentro dos limites da zona ($P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$):

$$C_p = 1,00$$

2. Profundidade equivalente abaixo do limite mínimo ($P_e \leq P_{mi}$):

$$C_p = \left(\frac{P_e}{P_{mi}} \right)^p$$

3. Profundidade equivalente acima do limite máximo ($P_e \leq P_{ma}$):

$$C_p = \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left(\frac{1 - P_{ma}}{P_e} \right) \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)$$

Onde: P_e – Profundidade equivalente do terreno (razão da área por sua frente principal);

Caso $P_e \leq \frac{1}{2} \times P_{mi}$ deverá ser considerado, para efeito deste coeficiente, $P_e = \frac{1}{2} P_{mi}$, e se $P_e \geq$

$3 \times P_{ma}$, deverá ser considerado $P_e = 3 \times P_{ma}$

P_{mi} – Profundidade de referência mínima para a zona considerada (20,00m);

P_{ma} – Profundidade de referência máxima para zona considerada (40,00m);

p – Expoente do coeficiente de profundidade (0,50).



II.1.5 – Esquina ou Frentes Múltiplas (C_e)

$$C_e = \frac{A_m \times I_{ve}}{A}$$

Onde: A_m – Área de valorização, 250,00m² para esta zona;

* Caso $A_m > A$ deverá ser considerado, para efeito deste coeficiente, $A_m = A$;

I_{ve} – Índice de valorização para zona considerada (1,00);

A – Área do terreno considerado.

II.1.6 – Área (C_a)

Utilizado principalmente na zona residencial horizontal popular, na qual não se aplicam os fatores de frente e profundidade. A influência da área em outras zonas pode ser utilizada, desde que fundamentada.

$$C_a = \left(\frac{250}{A} \right)^{0,20}$$

Onde: A – Área do terreno considerado.

II.1.7 – Topografia (F_t)

$$F_t = \frac{I_{tp}}{I_{te}}$$

Onde: I_{tp} – Índice ou “peso” do paradigma, conforme tabela abaixo;

I_{te} – Índice ou “peso” do móvel considerado, conforme tabela abaixo.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

CARACTERÍSTICA	PESO
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

II.1.8 – Consistência do Terreno (F_c)

$$F_c = \frac{I_{cp}}{I_{ce}}$$

Onde: I_{cp} – Índice ou “peso” do paradigma, conforme tabela abaixo;

I_{ce} – Índice ou “peso” do móvel considerado, conforme tabela abaixo.

CARACTERÍSTICA	PESO
Seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

OBS: Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas Áreas afetadas. Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

II.1.9 – Fator de Localização

Para os elementos localizados fora da Zona onde está enquadrado o terreno avaliando, foram adotados os valores venais do metro quadrado de terreno para cálculo do fator de localização.

$$F_a = \frac{I_{ap}}{I_{ae}}$$

Onde: I_{ap} – Índice ou “peso” do paradigma

I_{ae} – Índice ou “peso” do móvel considerado

OBS: A relação entre os índices considerados deve refletir o comportamento do mercado imobiliário no segmento considerado.

Foi usada a tabela de índices disponível no trabalho desenvolvido pelo Eng. Humberto Carlos Martins Fadiga, que segue:

< 2.000	1,0000
de 2.000 a 20.000	0,9000
de 20.000 a 50.000	0,8500
de 50.000 a 100.000	0,8000
de 100.000 a 150.000	0,7500
de 150.000 a 200.000	0,7000
de 200.000 a 300.000	0,6500
de 300.000 a 500.000	0,6000
de 500.000 a 750.000	0,5500
de 750.000 a 1.000.000	0,5000
> 1.000.000	0,4000



II.2 – VALOR DE VENDA DAS EDIFICAÇÕES (V_v)

Os valores de venda das edificações porventura existentes nos elementos de pesquisa serão obtidos pelo estudo *Valores Unitários de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002*, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia – IBAPE/SP. Ele preconiza que o valor da edificação é apropriado a partir de um valor unitário de referência, denominado R₈ e considera o seu tipo construtivo e o estado de conservação, conforme expressão abaixo:

$$V_v = A_E \times I_{PE} \times H_{8-2N} \times [R + k \times (1 - R)]$$

Onde: A_E – área construída (m²);

I_{PE} – Índice fornecido no estudo de referência, com base no uso e padrão da edificação;

R₈ – custo unitário básico - CUB;

R – valor residual correspondente ao tipo de edificação avaliada;

k – coeficiente de Ross/Heideck, dado em função da idade e estado de conservação;

F_{OC} = obsolescência, calculada pela expressão $F_{OC} = [R + k \times (1 - R)]$.

Para obtenção dos valores acima mencionados, utilizou-se as seguintes tabelas de referência:



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	GRUPO 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		
		GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico		0,600	0,810
	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 – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		0,600	0,780
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			
GRUPO 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	GRUPO 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



VIDA ÚTIL E VALOR RESIDUAL DE EDIFICAÇÕES:

A vida útil (n) e o valor residual (V_r) estimados, para os padrões especificados neste estudo, foram elaborados pela Comissão de Peritos do Estado de São Paulo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL – “ n_r ” – (anos)	VALOR RESIDUAL – “ V_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
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo

c) Regular

e) Reparos simples

g) Reparos importantes

b) Entre novo e regular

d) Entre regular e reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – setembro/2025

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	% mês
R-1	2.070,87	0,16	R-1	2.534,62	0,16	R-1	3.070,22	0,18
PP-4	1.931,35	0,17	PP-4	2.363,23	0,19	R-8	2.477,22	0,18
R-8	1.841,28	0,18	R-8	2.108,47	0,17	R-16	2.684,73	0,20
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 incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

II.2.1 – FORMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO

A fórmula de avaliação de terrenos introduzida pela Norma do IBAPE/2005:

$$V_{UB} = V_{UH} + V_{UH} \times (F_I - 1) + V_{UH} \times (C_f - 1) + V_{UH} \times (C_p - 1) + V_{UH} \times (C_e - 1) + V_{UH} \times (C_a - 1) + V_{UH} \times (F_t - 1) + V_{UH} \times (F_c - 1) + V_{UH} \times (F_a - 1) \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_{UB} = V_{UH} \times [F_I + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00]$$

Onde: V_{UB} – Valor unitário básico do imóvel, determinado pela razão do valor de venda líquido do terreno (real ou presumido) por sua área, ou seja:

$$V_{UB} = V_o + F_f - V_v$$

V_{UH} – Valor unitário homogeneizado;

V_o – Valor da oferta ou transição.

Como na homogeneização desejamos obter “ V_{UH} ”, ficamos:

$$V_{UH} = V_{UB} \div [F_I + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00]$$

FATORES:

Oferta (F_f)	0,9000	1 - Esquina (C_e)	1,0000
2 - Melhoramentos	1,0000	3 - Topografia (F_t)	1,0000
4 - Frente (C_f)	1,0000	5 - Consistência (F_c)	1,0000
6 - Profundidade (C_p)	1,0000	7 - Área (C_a)	1,0000
8 - Transposição de Local (T_l)	1,0000		



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 1 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.addadvolpe.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Sala-em-Condominio/Residencial-Business-Office/266>

DESCRIÇÃO:	Sala comercial
Topografia:	Terreno Plano
Superfície:	Seca
Melhoramentos:	Todos os usuais da região
Localização:	Condomínio Business Office
Área do Terreno:	14,54m ²
Área Construída:	43,00m ²

PREÇO: R\$ 250.000,00m²

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: $V_{UH} = [V_{UB} / (F_i + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00)] / \text{ÁREA}$

$V_{UB} = [R\$ 250.000,00 \times 0,90 / (1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 - 7,00)] / 43,00m^2 = R\$ 5.232,56$

FONTE:



COMERCIAL SALA EM CONDOMÍNIO - RESIDENCIAL BUSINESS OFFICE
COMERCIAL PARA VENDA EM BAURU

Compartilhe:

Comercial	Referência	Banheiro	43.00 m ²
Finalidade	266	1	A. Construída

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração	
Condomínio (1)	632,00
IPTU (1)	36,22
Total / Mês (1)	668,22
Venda	250.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Centôes)	Consulte-nos
Total (1)	250.000,00



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 2 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/sala-bauru-44-m/SA0299-MPI>

DESCRIÇÃO: Sala comercial

Topografia: Terreno Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Condomínio Business Office

Área do Terreno: 14,54m²

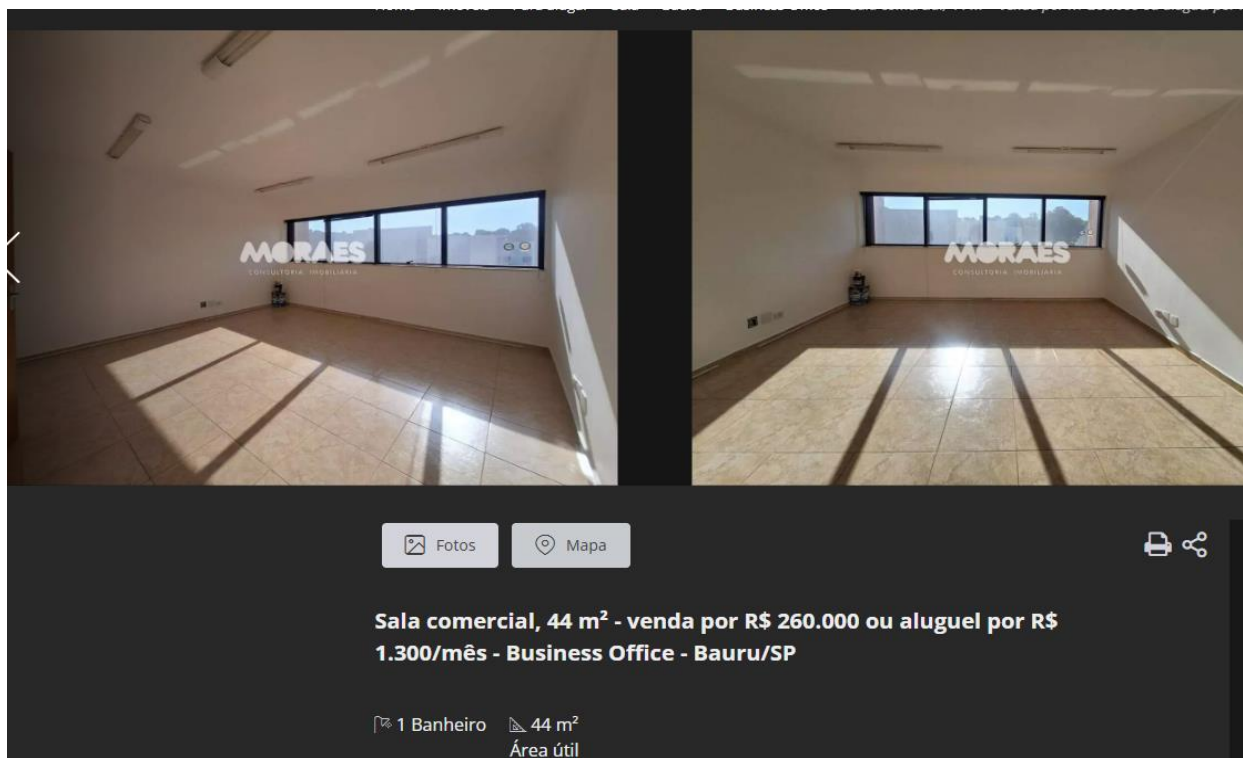
Área Construída: 44,00m² + 27,87136m² (área comum) = 71,8714m²

PREÇO: R\$ 260.000,00m²

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: $VUH = [V_{UB} / (F_i + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00)] / \text{ÁREA}$

$VUB = [R\$ 260.000,00 \times 0,90 / (1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 - 7,00)] / 43,00m^2 = R\$ 5.318,18$

FONTE:





Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 3 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://eliasimoveis.com.br/imovel/SA0007/sala-para-venda-com-43-m2-em-parque-jardim-europa-bauru-sp>

DESCRIÇÃO: Sala comercial

Topografia: Terreno Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Condomínio Business Office

Área do Terreno: 14,54m²

Área Construída: 43,00m²

PREÇO: R\$ 260.000,00m²

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: $VUH = [V_{UB} / (F_i + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00)] / \text{ÁREA}$

$VUB = [R\$ 260.000,00 \times 0,90 / (1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 - 7,00)] / 43,00m^2 = R\$ 5.441,86$

elias 45 anos
Imóveis

Início Imóveis Sobre Trabalhe Conosco Contato Finance

Anuncie seu imóvel

Início / Imóveis / Venda / Sala / Bauru / Parque Jardim Europa

Sala para venda com 43 m² em Parque Jardim Europa, Bauru - SP

Venda	Condomínio	IPTU mensal
R\$ 260.000	R\$ 632	R\$ 90

cód.: SA0007
TI Fotos

BUSINESS OFFICE
elias Imóveis

elias Imóveis



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 4 – setembro/2025

INFORMANTE: https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/comercio-e-industria/sala-para-venda-com-43-m-no-business-office-bauru-1434301739?lis=listing_1120

DESCRIÇÃO:	Sala comercial
Topografia:	Terreno Plano
Superfície:	Seca
Melhoramentos:	Todos os usuais da região
Localização:	Condomínio Business Office
Área do Terreno:	14,54m ²
Área Construída:	43,00m ²

PREÇO: R\$ 270.000,00m²

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: $VUH = [V_{UB} / (F_i + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00)] / \text{ÁREA}$

$VUB = [R\$ 270.000,00 \times 0,90 / (1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 - 7,00)] / 43,00m^2 = R\$ 5.713,95$

FONTE:

Sala para venda com 43 m² no Business Office Bauru

Código do anúncio: SA0211

A sala está localizada em Parque Jardim Europa, Bauru - SP, no condomínio Edifício Business Office, com 43 m².

Esta sala está disponível para venda. Não perca essa oportunidade, entre em contato agora mesmo.

R\$ 270.000

Venda

Condomínio

IPTU

(14) 99876-5 Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados serão compartilhados com os anunciantes, a fim de melhorar sua experiência de negociação.

Saiba mais

PROFISSIONAL

Mansano Negocio

Na OLX desde fevereiro de 2021

Parque Jardim Europa, Bauru - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 5 – setembro/2025

INFORMANTE: https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/comercio-e-industria/salas-comerciais-a-venda-no-ed-business-office-em-bauru-sp-investimento-garantido-1431916047?lis=listing_1120

DESCRIÇÃO:	Sala comercial (2)
Topografia:	Terreno Plano
Superfície:	Seca
Melhoramentos:	Todos os usuais da região
Localização:	Condomínio Business Office
Área do Terreno:	14,54m ²
Área Construída:	44,00m ²

PREÇO: R\$ 520.000,00 (duas unidades) - uma unidade R\$ 260.000,00m²

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: $VUH = [V_{UB} / (F_l + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00)] / \text{ÁREA}$

$VUB = [R\$ 260.000,00 \times 0,90 / (1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 - 7,00)] / 44,00m^2 = R\$ 5.318,18$

FONTE:



Salas Comerciais à Venda no Ed. Business Office em Bauru/SP Investimento Garantido

Código do anúncio: SA0014

45 m² construídos | Centro, Bauru/SP - | Venda R\$ 520.000,00

Alguns imóveis vão além de simplesmente oferecer espaço - eles representam oportunidades. Imagine investir em duas salas comerciais alugadas, prontas para gerar renda imediata e localizadas em um dos edifícios mais estratégicos do centro de Bauru. Conforto, praticidade e excelente potencial de valorização se unem neste investimento único.

Salas comerciais 44 e 45, vendidas juntas
Área construída: 45 m² cada sala
Espaço pronto para receber diversos tipos de negócio
Imóvel atualmente alugado, proporcionando renda imediata
Acabamentos de qualidade, piso em porcelanato

R\$ 520.000

Venda

Condomínio R

(14) 3202-7 Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados são compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.

Saiba mais

PROFISSIONAL

Seven7 Imóveis

Na OLX desde março de 2022

Parque Jardim Europa, Bauru - SP

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o está sendo anunciado.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 6 – setembro/2025

INFORMANTE: https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/comercio-e-industria/sala-a-venda-31-m-por-r-285-000-00-parque-jardim-europa-bauru-sp-1421633492?lis=listing_1120

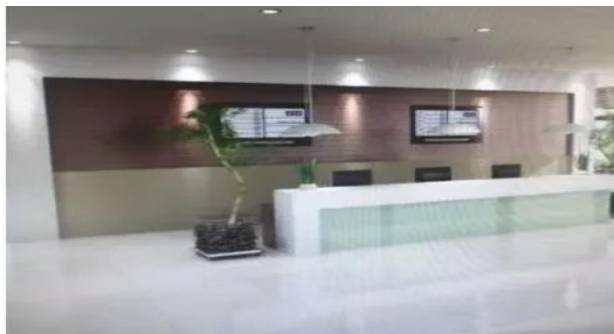
DESCRIÇÃO:	Sala Comercial
Topografia:	Terreno Plano
Superfície:	Seca
Melhoramentos:	Todos os usuais da região
Localização:	Condomínio Business Office
Área do Terreno:	14,54m ²
Área Construída:	31,00m ²

PREÇO: R\$ 285.000,00m²

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: VUH = $[V_{UB} / (F_i + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00)] / \text{ÁREA}$

$VUB = [R\$ 250.000,00 \times 0,90 / (1,0 + 1,25 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 1,0 - 7,00)] / 31,00m^2 = R\$ 6.619,35$

FONTE:



Sala à venda, 31 m² por R\$ 285.000,00 - Parque Jardim Europa - Bauru/SP

Código do anúncio: SA0044

SALA COMERCIAL À VENDA | PRIME SQUARE | AV. GETÚLIO VARGAS
O endereço mais valorizado para o seu negócio!

Apresentamos esta excelente sala comercial de 32m², localizada em andar alto (17º andar) no renomado Prime Square, um complexo empresarial moderno e imponente no coração de Bauru, na Avenida Getúlio Vargas.

Sobre a sala:

32m² de área privativa

Andar alto com vista privilegiada

1 banheiro privativo

Piso em porcelanato

Preparada para receber a mobília ideal ao seu tipo de negócio



IV – ANÁLISE E VALIDAÇÃO

IV.1 – FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Os fatores de homogeneização devem ser validados segundo três critérios:

- Pertinência à zona de avaliação;
- Influência homogeneizante na amostra;
- Intensidade (individual e conjunta).

Pertinência à zona de avaliação: alguns fatores não são aplicáveis indistintamente a todas as zonas de avaliação.

Influência homogeneizante na amostra: Os fatores que ocasionem o aumento da heterogeneidade da amostra deverão ser rejeitados, em atendimento ao item B.6 do Anexo B da NBR 14.651-2 e ao item 10.6.3 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Esta verificação é realizada pelo Coeficiente de Variação (CV, razão do desvio padrão pela média da amostra homogeneizada), desconsiderando individualmente cada um dos fatores.

Intensidade: o Grau de Fundamentação II admite a utilização de fatores cujo módulo esteja no intervalo de “0,8” a “1,2”. O Grau de Fundamentação I admite intervalo maior, de “0,5” a “1,5” (item 9.4.3 da NBR 14.653-2). A influência conjunta dos fatores fica também restrita ao segundo intervalo citado, conforme item B.2.2 Anexo B da NBR citada.

IV.2 ANÁLISE ESTATÍSTICA

Aplicando-se a Análise pela Média, com limite de ± 30 % em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado, conforme previsto na NBR 14.653-2.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

Com os elementos descritos na Matriz foi possível obter o valor unitário básico para o terreno, conforme segue neste Anexo.

MATRIZ														
ELEMT.	VALOR OFERTA	ÁREA DO TERRENO	Ff	VUB/m²	Ce (1)	M (2)	Ft (3)	Cf (4)	Fc (5)	Cp (6)	Ca (7)	TI (8)	VUH	
1	R\$ 250.000,00	43,00	0,90	R\$ 5.232,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.232,56
2	R\$ 260.000,00	44,00	0,90	R\$ 5.318,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.318,18
3	R\$ 260.000,00	43,00	0,90	R\$ 5.441,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.441,86
4	R\$ 273.000,00	43,00	0,90	R\$ 5.713,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.713,95
5	R\$ 260.000,00	44,00	0,90	R\$ 5.318,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 5.318,18
6	R\$ 285.000,00	31,00	0,90	R\$ 8.274,19	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 6.619,35
									Somatória					R\$ 33.644,08
									Valor Homogeneizado					R\$ 5.607,35
									Intervalo X1 = +30%					R\$ 7.289,55
									Intervalo X2 = -30%					R\$ 3.925,14
									Desvio Padrão					523,56
									Coeficiente de variação					9%
									x1 = VH+DP					R\$ 6.130,91
									x2 = VH-DP					R\$ 5.083,78
									x1 - x2					1.047,13
									(x1-x2)/3 =					349,04
									Amplitude					698,09
														12%

*Segundo os critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau III, os fatores devem ficar entre 0,50 e 1,50.

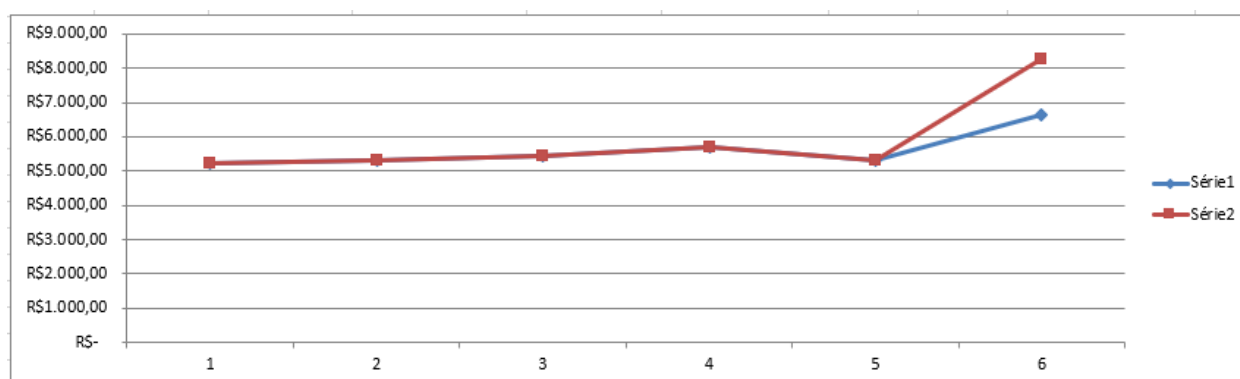
O PREÇO HOMOGENEIZADO DE CADA DADO AMOSTRAL, RESULTADO DA APLICAÇÃO DE TODOS OS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO, DEVE ESTAR CONTIDO NO INTERVALO DE 0,80 A 1,20 EM RELAÇÃO AO PREÇO OBSERVADO NO MERCADO					
N. amostra	Intervalo de 0,80 Norma	PREÇO HOMOGENEIZADO VUB / m²	Intervalo de 1,20 Norma	PREÇO OBSERVADO NO MERCADO / m²	
1	R\$ 4.186,05	R\$ 5.232,56	R\$ 6.279,07	R\$ 5.232,56	
2	R\$ 4.254,55	R\$ 5.318,18	R\$ 6.381,82	R\$ 5.318,18	
3	R\$ 4.353,49	R\$ 5.441,86	R\$ 6.530,23	R\$ 5.441,86	
4	R\$ 4.571,16	R\$ 5.713,95	R\$ 6.856,74	R\$ 5.713,95	
5	R\$ 4.254,55	R\$ 5.318,18	R\$ 6.381,82	R\$ 5.318,18	
6	R\$ 6.619,35	R\$ 6.619,35	R\$ 7.943,22	R\$ 8.274,19	



PREÇO HOMEGENEIZADO EM RELAÇÃO AO PREÇO OFERTADO NO MERCADO

N. amostra	PREÇO HOMOGENEIZADO VUB / m ²	PREÇO OBSERVADO NO MERCADO / m ²
1	R\$ 5.232,56	R\$ 5.232,56
2	R\$ 5.318,18	R\$ 5.318,18
3	R\$ 5.441,86	R\$ 5.441,86
4	R\$ 5.713,95	R\$ 5.713,95
5	R\$ 5.318,18	R\$ 5.318,18
6	R\$ 6.619,35	R\$ 8.274,19

GRÁFICO DO PREÇO HOMEGENEIZADO EM RELAÇÃO AO PREÇO OFERTADO NO MERCADO



Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 06

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação	Amplitude
Vut	5.607,35	523,56	9%	698,09

Constatamos que o coeficiente de variação é de 10% o que comprova que o procedimento efetivamente homogeneizou os dados, pois:



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

- Para coeficientes de variação de até 0,10, pode-se dizer que a amostra é ótima, com dispersão mínima;
- Para coeficientes de variação situados entre 0,10 e 0,15 indicam uma amostra ainda boa, com dispersão pequena, como a presente avaliação;
- Para coeficientes de variação situados entre 0,15 e 0,20 significam uma dispersão mais acentuada, mas ainda dentro dos limites aceitáveis.

OBS: Dispersões maiores, representadas por coeficientes de variação acima de 0,20, indicam uma amostra não muito confiável, e que deve merecer cuidados especiais.

Consistência e Abrangência

O grau de precisão da pesquisa, que irá indicar a precisão da avaliação, é determinado pela amplitude da variação deste unitário ao nível de confiança de 20% (bicaudal).

O desvio padrão da amostra saneada **DP=523,56**, corresponde a uma **AMPLITUDE** de $\pm 698,09$ em torno da média (amplitude total de 698,09 ou 12%).

A amplitude total de 12% conduz ao **GRAU DE PRECISÃO III**, o nível mais elevado da NBR 14.653-2.

O presente Laudo de Avaliação está em conformidade com a tabela da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2 IBAPE/SP:2011, e foi enquadrado no **GRAU DE PRECISÃO - GRAU III**, nível mais elevado da Norma.

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Quando a amplitude do intervalo de confiança **ultrapassar 50%**, não há **classificação** do resultado quanto à precisão e é necessária **justificativa** com base no diagnóstico do mercado.



IV.3 FORMAÇÃO DOS VALORES

Estima-se $V_{Uh} = R\$ 5.607,35/m^2$

Intervalo de confiança:

Mínimo: R\$ 3.925,14/m²

Máximo: R\$ 7.289,55m²

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BAURU****FORO DE BAURU****3ª VARA CÍVEL****Rua Afonso Pena, nº 540, Sala 11, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250,****Fone: (14) 2106-5901, Bauru-SP - E-mail: upj1a4cvbauru@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1019488-70.2021.8.26.0071**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Comercial Business Office**
Executado: **Indusbank Bauru Engenharia e Comércio Ltda e outros**

Juíza de Direito: **Dra. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**

Vistos.

Corrijo, *ex officio*, o erro material constante da decisão às fls. 500/501.

Com efeito, fora homologado o laudo pericial de fls. 440/480, tendo sido definido o valor do imóvel objeto da matrícula 102.080, do 1º CRI de Bauru/SP, em R\$ 317.000,00.

Contudo, esse valor abrange o mobiliário e divisórias, os quais não foram penhorados.

Dessa forma, retificado a decisão de fls. 500/501, a fim de constar:

Pelo exposto, homologo o laudo pericial de fls. 440/480, definindo o valor do imóvel objeto da matrícula nº 102.080, do 1º CRI de Bauru/SP em R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais).

2 - Dê-se nova vista dos autos à Defensoria Pública.

3 - Aguarde-se o prazo para apresentação de eventuais recursos pelas partes.

Intime(m)-se.

Bauru, 01 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**