

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula 59.672 2° Ri - Bauru - SP .  
Avenida José Fortunato Molina, 4-90 - Lote F Quadra 08 Distrito Industrial -  
Bauru - SP



Solicitante: **RMoysés Leilões**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES  
São Paulo, 05 de janeiro de 2026

## Sumário

1.	INTRODUÇÃO .....	4
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO .....	5
2.1.	Da vistoria do imóvel.....	5
2.2.	Áreas do imóvel .....	5
2.3.	Localização: .....	6
2.4.	Estudo e Restrições:.....	7
2.4.1.	Documentação:.....	7
2.4.2.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	7
2.5.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	7
2.5.1.	Características dos Logradouros:.....	7
2.5.2.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	8
2.5.3.	Melhoramentos Públicos: .....	8
2.5.4.	Zoneamento.....	8
2.5.5.	Terreno .....	8
2.5.6.	Construção .....	8
3.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL .....	10
4.	VALOR DO IMÓVEL: .....	16
4.1.	Tabela de Homogeneização .....	18
5.	AVALIAÇÃO: .....	20
6.	METODOLOGIA.....	21
6.1.	Método Comparativo:.....	21
6.2.	Método de Custo:.....	21
6.3.	Método da Renda: .....	21
6.4.	Método Residual: .....	21
6.5.	Método Evolutivo:.....	22
7.	CRITÉRIOS.....	23
7.1.	LOCALIZAÇÃO:.....	23
7.2.	RESTRICÇÕES:.....	23
7.2.1.	Zoneamento:.....	23
7.2.2.	Enquadramento Fiscal:.....	23

7.2.3.	Reaproveitamento: .....	23
7.2.4.	Desapropriação e Melhoramentos Públicos:.....	23
7.3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS: .....	24
7.3.1.	Características do Logradouro Público: .....	24
7.3.2.	Melhoramentos Públicos Existentes:.....	24
7.3.3.	Meios Normais de Transporte: .....	24
7.3.4.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	24
7.4.	CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	24
7.4.1.	Terreno: .....	24
7.5.	DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:.....	24
7.5.1.	Equivalência de Situação: .....	25
7.5.2.	Equivalência de Características: .....	25
7.5.3.	Equivalência no Tempo: .....	25
7.6.	Homogeneização: .....	25
7.6.1.	Fator de Fonte (Ff):.....	25
7.6.2.	Fator de Transposição (Ft): .....	25
7.6.3.	Fator de Padrão (FPa):.....	26
7.7.	Cálculo dos Valores Homogeneizados: .....	26
7.7.1.	Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):.....	26
7.7.2.	Cálculo do Valor Final do Imóvel:.....	27
8.	MÉTODO DE CUSTO .....	28
8.1.	Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias: .....	28
9.	CONCLUSÃO:.....	29
10.	ANEXOS.....	30

## 1. INTRODUÇÃO

**Objetivo do Trabalho:** Avaliar o imóvel, situada na Avenida José Fortunato Molina, 4-90 - Lote F Quadra 08 Distrito Industrial - Bauru - SP Matrícula 59.672 2º Ri - Bauru - SP ., pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

**Responsabilidade pelo Trabalho:** O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

**Sigilo:** O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

**Restrições:** Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

## 2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

### 2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data agendada, com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes.

Trata-se de um galpão/prédio comercial, contendo câmara frigorífica

Descrição do Imóvel		Acabamentos				
Compartimentos		Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
Tipo						
SALA		6	PINTURA	CERÂMICO	GESSO	LATÉX
GALPÃO		1	PINTURA	CERÂMICO	METÁLICA	LATÉX
BANHEIRO		4	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	LATÉX
REFEITÓRIO		1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	LATÉX

### 2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	5.561,00 m <sup>2</sup>	Não recebido doc.	5.561,00 m <sup>2</sup>
Construção		Não recebido doc.	1.700,00m <sup>2</sup>

### 2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na Avenida AW-2, 4-90 - Lote F Quadra 08 Distrito Industrial - Bauru - SP. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 22° 18'29.40"S 49° 1'30.00"W



## **2.4. Estudo e Restrições:**

### **2.4.1.Documentação:**

Foi recebida a matrícula, 59.672, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru /SP

### **2.4.2.Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:**

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

## **2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel:**

### **2.5.1.Características dos Logradouros:**

A Avenida José Fortunato Molina, possui uma largura de cerca de 7,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



Logradouro

### **2.5.2. Tipo de Ocupação Circunvizinha:**

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante industrial, com galpões

### **2.5.3. Melhoramentos Públicos:**

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

### **2.5.4. Zoneamento**

Imóvel situado em zona denominada industrial

### **2.5.5. Terreno**

O terreno do imóvel possui uma área de 5.561,00 m<sup>2</sup>, tendo se formato regular e a testada de aproximadamente 51m

### **2.5.6. Construção**

Trata-se de um imóvel onde possui um prédio comercial/galpão com metragem estimada em 1700,00m<sup>2</sup>



Para efeito de cálculo foi utilizando o CUB/SP multiplicado pelo índice IBAPE e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Sendo o CUB/SP utilizado de dezembro de 2025 sem desoneração, no valor de R\$ 2.123,87/m<sup>2</sup>.

O índice do IBAPE/SP utilizado foi o de galpão médio, sendo utilizado 30 anos de idade aparente, sua conservação regular

### 3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:



FACHADA



FACHADA



ID



MED



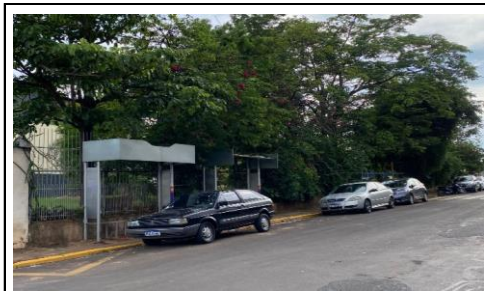
MED



RUA



RUA



VIZ



VIZ



PATIO



PATIO



PATIO



PATIO



PATIO



PATIO



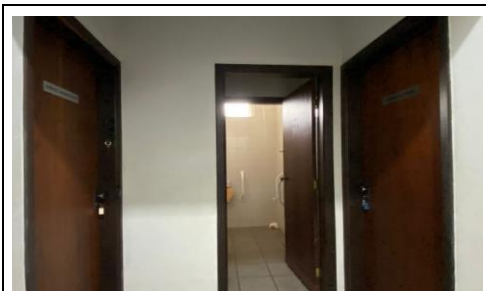
PATIO



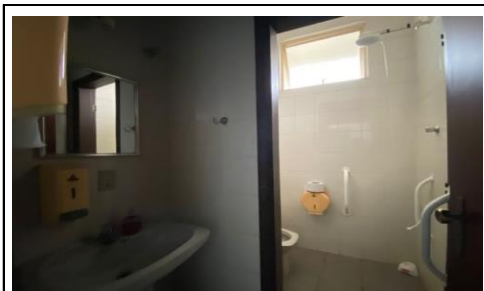
PATIO



RECEPÇÃO



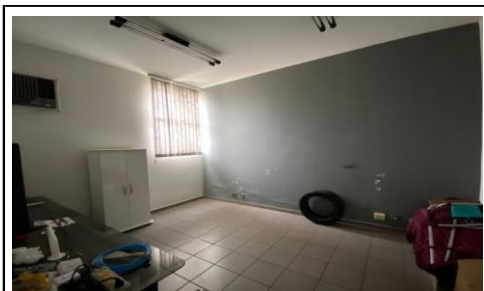
HALL



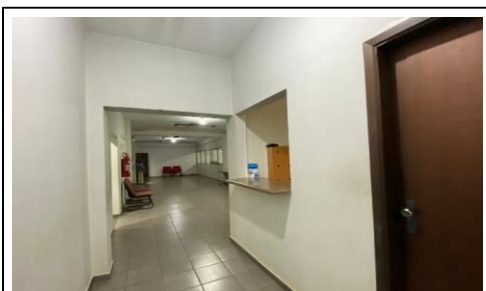
BNH



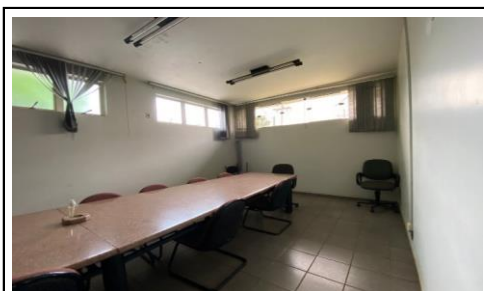
SALA



SALA



HALL



SALA



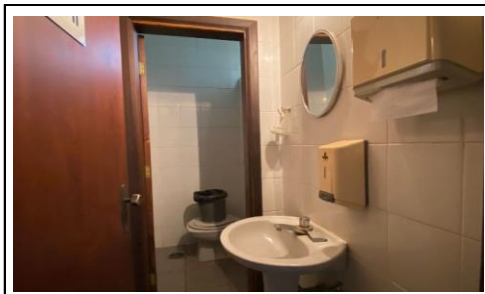
SALA



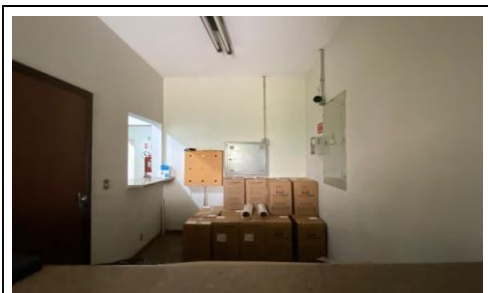
BANHEIRO



SALA



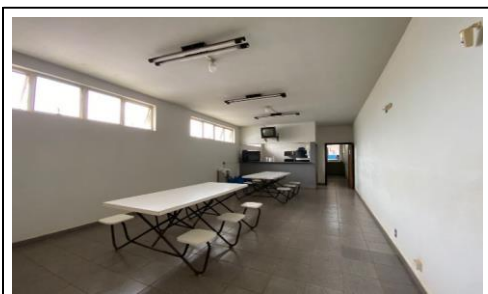
BANHEIRO



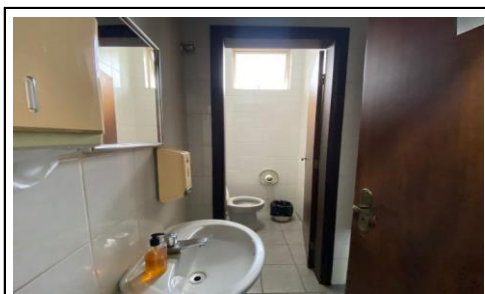
SALA



SALA



REFEITORIO



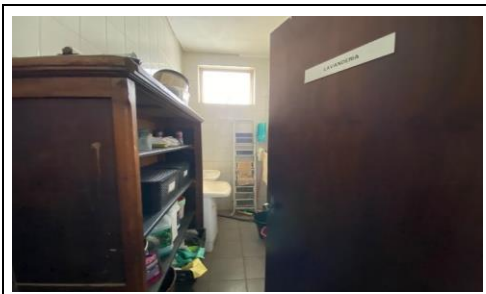
BANHEIRO



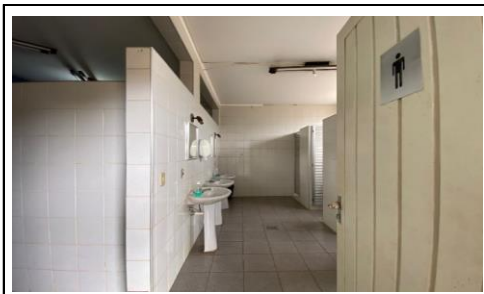
HALL



SALA



SALA



BANHEIRO



HALL



SALA



SALA



VARANDA



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



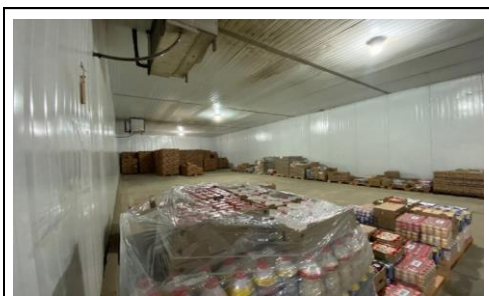
GALPÃO



GALPÃO



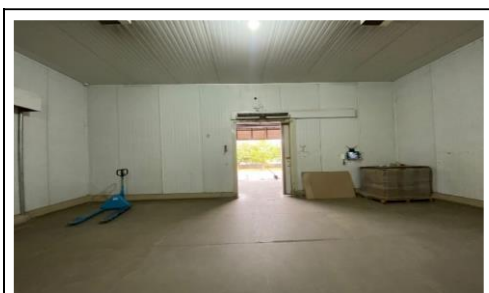
GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



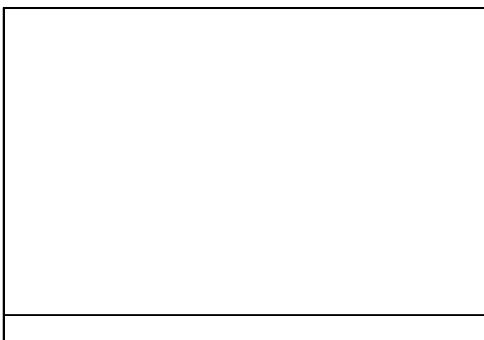
GALPÃO



MAQUINARIO



MAQUINARIO



#### 4. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

<b>Endereço:</b>	AV. AURELIANO CARDIA				<b>Bairro:</b>	VILA CARDIA					
<b>Cidade:</b>	BAURU				<b>Estado:</b>	SP					
<b>Idade Aparente:</b>	30				<b>Oferta/Transação:</b>	OFERTA					
<b>Tipologia:</b>	GALPÃO				<b>Classe:</b>	COMERCIAL					
<b>Conservação:</b>	REGULAR	<b>V. Construção:</b>	R\$ 819.399,97	<b>Vaga:</b>	0						
<b>Á. Terreno</b>	1180	<b>Valor:</b>	R\$ 2.200.000,00	<b>Andar:</b>							
<b>Á.Construída:</b>	1176	<b>Á. Terreno:</b>	1180	<b>Vista:</b>	1						
<b>Áreas Equivalentes</b>											
<b>Térreo (e):</b>	<b>Mez/1ª Pav. (e):</b>	<b>Pavimentos (e):</b>	<b>Est. Coberto (e):</b>	<b>Est. Decoberto (e):</b>	<b>Código Tipo (e):</b>	<b>Tipologia (e):</b>	<b>Amplitude (e):</b>	<b>Índice (e):</b>	<b>P. m² Const.</b>	<b>Foc (e):</b>	<b>anospicã</b>
					1	GALPÃO	B	0	696,7686859	1	1
<b>Observação:</b>											
<b>Informante:</b>	CONCRETO IMOVEIS				<b>Fone:</b>	14 32063270					
<b>Alerta/Site:</b>	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Vila-Cardia/98977">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Vila-Cardia/98977</a>										

<b>Amostra 2</b>											
<b>Endereço:</b>	ALAMEDA CONEGO ANIBAL DIFRANCIA				<b>Bairro:</b>	PARQUE ALTO SUMARÉ					
<b>Cidade:</b>	BAURU				<b>Estado:</b>	SP					
<b>Idade Aparente:</b>	30				<b>Oferta/Transação:</b>	OFERTA					
<b>Tipologia:</b>	GALPÃO				<b>Classe:</b>	COMERCIAL					
<b>Conservação:</b>	REGULAR	<b>V. Construção:</b>	R\$ 752.510,18	<b>Vaga:</b>	0						
<b>Á. Terreno</b>	1080	<b>Valor:</b>	R\$ 2.000.000,00	<b>Andar:</b>							
<b>Á.Construída:</b>	1080	<b>Á. Terreno:</b>	1080	<b>Vista:</b>	1						
<b>Áreas Equivalentes</b>											
<b>Térreo (e):</b>	<b>Mez/1ª Pav. (e):</b>	<b>Pavimentos (e):</b>	<b>Est. Coberto (e):</b>	<b>Est. Decoberto (e):</b>	<b>Código Tipo (e):</b>	<b>Tipologia (e):</b>	<b>Amplitude (e):</b>	<b>Índice (e):</b>	<b>P. m² Const.</b>	<b>Foc (e):</b>	<b>anospicã</b>
					222	GALPÃO	B	0	696,7686859	1	1
<b>Observação:</b>											
<b>Informante:</b>	CONCRETO IMOVEIS				<b>Fone:</b>	14 32063270					
<b>Alerta/Site:</b>	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Parque-Alto-Sumare/90711">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Parque-Alto-Sumare/90711</a>										

<b>Amostra 3</b>											
<b>Endereço:</b>	R. CEL. IVON CÉSAR PÍMTEL				<b>Bairro:</b>	PARQUE PAULISTA					
<b>Cidade:</b>	BAURU				<b>Estado:</b>	SP					
<b>Idade Aparente:</b>	15				<b>Oferta/Transação:</b>	OFERTA					
<b>Tipologia:</b>	GALPÃO				<b>Classe:</b>	COMERCIAL					
<b>Conservação:</b>	REGULAR	<b>V. Construção:</b>	R\$ 655.656,41	<b>Vaga:</b>	0						
<b>Á. Terreno</b>	1000	<b>Valor:</b>	R\$ 1.800.000,00	<b>Andar:</b>							
<b>Á.Construída:</b>	760	<b>Á. Terreno:</b>	1000	<b>Vista:</b>	1						
<b>Áreas Equivalentes</b>											
<b>Térreo (e):</b>	<b>Mez/1ª Pav. (e):</b>	<b>Pavimentos (e):</b>	<b>Est. Coberto (e):</b>	<b>Est. Decoberto (e):</b>	<b>Código Tipo (e):</b>	<b>Tipologia (e):</b>	<b>Amplitude (e):</b>	<b>Índice (e):</b>	<b>P. m² Const.</b>	<b>Foc (e):</b>	<b>anospicã</b>
					222	GALPÃO	B	0	862,7057994	1	1
<b>Observação:</b>											
<b>Informante:</b>	CONCRETO IMOVEIS				<b>Fone:</b>	14 32063270					
<b>Alerta/Site:</b>	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Parque-Paulista/24255">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Parque-Paulista/24255</a>										

<b>Amostra 4</b>											
<b>Endereço:</b>	AV. CRUZEIRO DO SUL,				<b>Bairro:</b>	VILA CARDIA					
<b>Cidade:</b>	BAURU				<b>Estado:</b>	SP					
<b>Idade Aparente:</b>	15				<b>Oferta/Transação:</b>	OFERTA					
<b>Tipologia:</b>	GALPÃO				<b>Classe:</b>	COMERCIAL					
<b>Conservação:</b>	REGULAR	<b>V. Construção:</b>	R\$ 924.210,41	<b>Vaga:</b>	0						
<b>Á. Terreno</b>	726	<b>Valor:</b>	R\$ 1.800.000,00	<b>Andar:</b>							
<b>Á.Construída:</b>	726	<b>Á. Terreno:</b>	726	<b>Vista:</b>	1						
<b>Áreas Equivalentes</b>											
<b>Térreo (e):</b>	<b>Mez/1ª Pav. (e):</b>	<b>Pavimentos (e):</b>	<b>Est. Coberto (e):</b>	<b>Est. Decoberto (e):</b>	<b>Código Tipo (e):</b>	<b>Tipologia (e):</b>	<b>Amplitude (e):</b>	<b>Índice (e):</b>	<b>P. m² Const.</b>	<b>Foc (e):</b>	<b>anospicã</b>
					222	GALPÃO	M	1	1273,017094	1	1
<b>Observação:</b>											
<b>Informante:</b>	CONCRETO IMOVEIS				<b>Fone:</b>	14 32063270					
<b>Alerta/Site:</b>	<a href="https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Vila-Cardia/92419">https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Vila-Cardia/92419</a>										

<b>Amostra 5</b>											
<b>Endereço:</b>	CENTRO				<b>Bairro:</b>	CENTRO					
<b>Cidade:</b>	BAURU				<b>Estado:</b>	SP					
<b>Idade Aparente:</b>	0				<b>Oferta/Transação:</b>	OFERTA					
<b>Tipologia:</b>	TERRENO				<b>Classe:</b>						
<b>Conservação:</b>		<b>V. Construção:</b>	R\$ -	<b>Vaga:</b>	0						
<b>Á. Terreno</b>	626	<b>Valor:</b>	R\$ 760.000,00	<b>Andar:</b>							
<b>Á.Construída:</b>		<b>Á. Terreno:</b>	626	<b>Vista:</b>	1						
<b>Áreas Equivalentes</b>											
<b>Térreo (e):</b>	<b>Mez/1ª Pav. (e):</b>	<b>Pavimentos (e):</b>	<b>Est. Coberto (e):</b>	<b>Est. Decoberto (e):</b>	<b>Código Tipo (e):</b>	<b>Tipologia (e):</b>	<b>Amplitude (e):</b>	<b>Índice (e):</b>	<b>P. m² Const.</b>	<b>Foc (e):</b>	<b>anospicã</b>
					#N/D		M	#N/D	0	1	1
<b>Observação:</b>											
<b>Informante:</b>	GILAR IMÓVEIS				<b>Fone:</b>	31047222					
<b>Alerta/Site:</b>	<a href="https://gilar.com.br/Imovel/Detail/47937">https://gilar.com.br/Imovel/Detail/47937</a>										

<b>Amostra 6</b>											
<b>Endereço:</b>	CENTRO				<b>Bairro:</b>	CENTRO					
<b>Cidade:</b>	BAURU				<b>Estado:</b>	SP					
<b>Idade Aparente:</b>	0				<b>Oferta/Transação:</b>	OFERTA					
<b>Tipologia:</b>	TERRENO				<b>Classe:</b>						
<b>Conservação:</b>		<b>V. Construção:</b>	R\$ -	<b>Vaga:</b>	0						
<b>Á. Terreno</b>	484	<b>Valor:</b>	R\$ 600.000,00	<b>Andar:</b>							
<b>Á.Construída:</b>		<b>Á. Terreno:</b>	484	<b>Vista:</b>	1						
<b>Áreas Equivalentes</b>											
<b>Térreo (e):</b>	<b>Mez/1ª Pav. (e):</b>	<b>Pavimentos (e):</b>	<b>Est. Coberto (e):</b>	<b>Est. Decoberto (e):</b>	<b>Código Tipo (e):</b>	<b>Tipologia (e):</b>	<b>Amplitude (e):</b>	<b>Índice (e):</b>	<b>P. m² Const.</b>	<b>Foc (e):</b>	<b>anospicã</b>
					#N/D		M	#N/D	0	1	1
<b>Observação:</b>											
<b>Informante:</b>	GILAR IMÓVEIS				<b>Fone:</b>	31047222					
<b>Alerta/Site:</b>	<a href="https://gilar.com.br/Imovel/Detail/47038">https://gilar.com.br/Imovel/Detail/47038</a>										

#### 4.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 5.561,00 m<sup>2</sup>.

Homogeneização para o avaliando													
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0			FAT	Unit. Homog.		
1	1170,00	0,90	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	867,50		
2	1155,08	0,90	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	847,01		
3	1144,34	0,90	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	831,10		
4	1206,32	0,90	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	844,74		
5	1214,06	0,90	0,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	831,59		
6	1239,67	0,90	0,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	822,26		
Valor da Construção Sinduscon:										R\$	840,20		
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)										R\$	966,23		
Média:										R\$	714,17		
Limite Max:										R\$	966,23		
Limite Min:										R\$	714,17		
TSTUDENT:										R\$	1,476		
Desvio Padrão:										R\$	15,95		
Coeficiente de Variação:										R\$	1,90%		
Intervalo de Confiança:										R\$	2,29%		
IC Superior:										R\$	849,81		
IC Inferior:										R\$	830,59		
Grau de Fundamentação:										R\$	1,14%		
Grau de Precisão:										R\$	1,14%		
Grau II=7 ptos										R\$	1,14%		
Grau III<30%										R\$	1,14%		
Valor m <sup>2</sup>										R\$	1.560,69		
<b>Valor Final de Avaliação: R\$ 7.326.000,00</b>													
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>													
Construções		Áreas		Idade		Conservação		Padrão		Foc		Valor Total	
Principal		1700,00		30		REGULAR		0,972		0,76		R\$ 2.653.168,99	
TOTAL		1700,00						TOTAL				R\$ 1.560,69	

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de R\$ **840,20/m<sup>2</sup>** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 714,17m<sup>2</sup> e o valor máximo de R\$ 966,23/m<sup>2</sup>.

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 5.561,00 m<sup>2</sup> x R\$ **840,20**= R\$ 4.672.359,91

Para o cálculo da construção, foi utilizado a área de 1.700,00 m<sup>2</sup>, sendo seu cálculo assim realizado:

Valor de construção: 1.700,00m<sup>2</sup> x R\$ 2.123,87 x 0,97 x 0,76 = R\$ 2.653.168,99

Após os cálculos de construção e terreno apurado somamos para o valor total do imóvel sendo:

Valor de mercado R\$ 4.672.359,91 + R\$ 2.653.168,99

Arredondando o valor temos R\$ 7.326.000,00

## **5. AVALIAÇÃO:**

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em janeiro de 2026

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

**VALOR DE COMPRA E VENDA:**

**VALOR DE MERCADO:**

**R\$ 7.326.000,00**

**(Sete Milhões, Trezentos E Vinte E Seis Mil Reais)**

## 6. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

### 6.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

### 6.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

### 6.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

### 6.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

### 6.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Evolutivo** para a apuração do valor de compra e venda.

## 7. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

### 7.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

### 7.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

#### 7.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

#### 7.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

#### 7.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

#### 7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

### **7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:**

#### **7.3.1. Características do Logradouro Público:**

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

#### **7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:**

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

#### **7.3.3. Meios Normais de Transporte:**

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

#### **7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:**

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

### **7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

#### **7.4.1. Terreno:**

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

### **7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:**

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

#### **7.5.1. Equivalência de Situação:**

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

#### **7.5.2. Equivalência de Características:**

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

#### **7.5.3. Equivalência no Tempo:**

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

### **7.6. Homogeneização:**

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

#### **7.6.1. Fator de Fonte (Ff):**

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

#### **7.6.2. Fator de Transposição (Ft):**

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

### **7.6.3.Fator de Padrão (FPa):**

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

## **7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:**

Os valores homogeneizados ( $q_i$ ) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

### **7.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):**

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

### 7.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = R_{hi} \times S_{ti} \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

R<sub>hi</sub> = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

S<sub>ti</sub> = área total

## 8. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogêneas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

### 8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que comporão os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogêneos servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

## 9. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 29 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado na Avenida José Fortunato Molina, 4-90 - Lote F Quadra 08 Distrito Industrial - Bauru - SP Matrícula 59.672 2° Ri - Bauru - SP, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a RMoysés Leilões, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 05 de janeiro de 2026.



---

Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira  
CREA: 5070435568-SP  
Responsável Técnico



---

OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E  
AVALIAÇÕES  
CNPJ: 37.098.137.0001-30  
CREA PJ 2497110

## 10. ANEXOS



MATRÍCULA **59.672** FOLHA **01**

**BAURU, 19 de Abril de 1.995.-**

**IMÓVEL:-** UM PREDIO em alvenaria de tijolos, para fins industriais, sob nº 4-90 da Avenida AW-2, composto de um barracão para indústria, uma sala para relógio-ponto, uma sala mestre, uma casa de motor, uma sala para forno, uma oficina, duas salas para oxi-corte, uma sala para peças, um barracão para tesoura hidráulica, uma casa para chaminé, uma caixa d'água, um escritório, uma copa, um lavabo, um w.c. e um vestiário contendo um mictório e três w.c.; e seu respectivo terreno, situado no Parque Paulista, no "DISTRITO INDUSTRIAL", nesta cidade de Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura sob nº 3/1023/2, com a área de 5.561,00 metros quadrados, medindo 51,00 metros de frente para a referida Avenida AW-2, quarteirão 04, lado par; 60,00 metros na linha dos fundos, confrontando com outro terreno, ora desmembrado, de propriedade da Fundação Marília Ltda.; 98,316 metros de um lado, confrontando com uma travessa para circulação de pedestre; e 84,316 metros de outro lado, confrontando com a rua Y-3, com a qual faz esquina em curva de raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 14,13 metros.

**PROPRIETARIOS:-**  
**MARIO ANTONIO DE SOUZA**, industrial, portador da CI.RG. nº 10.179.893-SSP/SP, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com a Sra. **TEREZINHA DE JESUS MARIANA DE SOUZA**, do lar, portadora da CI.RG. nº 20.307.453-SSP/SP, brasileiros, portadores do CIC. nº 792.253.228/87, residentes e domiciliados nesta cidade de Bauru-SP, à rua Caetano Aiello, nº 1-93, Bairro Bom Samaritano.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Registro nº 04, datado de 19/04/95, da matrícula nº 8.823, deste Cartório (A presente matrícula foi descerrada nesta data, de conformidade com o requerimento acompanhado da certidão de desmembramento nº 005/86, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, protocolados e microfilmados em 18/04/95 sob nº 126.920). - O Escrevente Autorizado; (LAB).-

R.1 - Em 19 de Abril de 1.995.- Por escritura pública lavrada aos 27 de Dezembro de 1.985 nas notas do Segundo Tabelionato desta comarca de Bauru-SP, às fls. 439 do Livro 778, subscrita pelo Escrevente Autorizado Sebastião Lázaro Lemos de Almeida, protocolada e microfilmada em 19/04/95 sob nº 126.921, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido por seus proprietários, Sr. **MARIO ANTONIO DE SOUZA** e sua mulher, Sra. **TEREZINHA DE JESUS MARIANA DE SOUZA**, supra qualificados,-

**( SEGUE NO VERSO )**

MATRÍCULA

59.672

FOLHA

01

verso

pelo preço de Cr\$.50.050.000,00 (cinquenta milhões e cinquenta mil cruzeiros), a empresa "SERRALHERIA IRMAOS QUESSADA SANTOS LTDA", com sede nesta cidade de Bauru-SP, à rua Nde Onofre Teixeira, nº 8-32, inscrita no CGC/MF. sob nº 53.458.949/0001-04.- O Escrevente Autorizado; (LAB).-

Emols.R\$.274,87;

Est.R\$.74,21;

Apt.R\$.54,97

**Av.2 - Em 25 de maio de 1995.** A via pública conhecida como "avenida AW-2" foi alterada para **AVENIDA JOSÉ FORTUNATO MOLINA**, por força do Decreto Municipal nº 4.624 de 19/12/95. O Escrevente Aut., [J.R.]

**Av.3 - Em 25 de maio de 1995.** A empresa proprietária do imóvel objeto desta matrícula, "SERRALHERIA IRMAOS QUESSADA SANTOS LTDA", teve sua **denominação alterada para "IRMAOS QUESSADA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PERFILADOS LTDA"**, conforme instrumento de alteração de contrato social firmado nesta cidade de Bauru-SP aos 12 de agosto de 1991, devidamente registrado na JUCESP sob nº 146.982/915, cuja cópia autenticada foi apresentada juntamente com requerimento, protocolados e microfilmados em 25/5/95 sob nº 127.394. O Escrevente Autorizado, [J.R.]

Emols: R\$ 1,34

Est. R\$ 0,26

Apos: R\$ 0,26

**R.4 - Em 25 de maio de 1995. Por Escritura Pública de Venda e Compra** lavrada aos 24 de maio de 1995, nas notas do Primeiro Cartório deste município e comarca de Bauru-SP, as fls. nº 79 do livro nº 701, subscrita pelo substituto Wilson Haruaki Matsuoka, com traslado protocolado e microfilmado em 25/5/95 sob nº 127.395, **o imóvel objeto desta matrícula foi vendido** por "IRMAOS QUESSADA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PERFILADOS LTDA", retro qualificada,- pelo preço de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), à empresa **PRENDA S/A**, inscrita no CGC/MF. sob nº 95.813.895/0001-90, com sede nesta cidade, na cidade de Santa Rosa-RS, na avenida Inhacorá nº 1.425. O Escrevente Autorizado, [J.R.]

Emols.R\$.274,87

Est.R\$.74,21

Apos.R\$.54,97

=segue fls.02=

MATRÍCULA  
**59.672**

FOLHA  
**02**

Bauru, 11 de outubro de 2.001

(continuação de fls. 01).....  
**Av. 5 - Em 11 de outubro de 2001.** Por petição firmada em Bauru-SP, protocolada em 04.10.2001 sob nº 169.202, devidamente microfilmada, foi solicitada a presente averbação para constar nesta matrícula a **incorporação** da empresa **PRENDA S.A.**, retro qualificada, **pela CHAPECÓ COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Marechal Bormann nº 1395-E, 2º andar, na cidade de Chapecó-SC, inscrita no CNPJ sob nº 82.949.371/0001-89; conforme consta da Ata nº 74 da A.G.E realizada em 28 de junho de 2000, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 11.07.2000, sob nº 20 0 0077109 0. O Escrevente Autorizado (André L. Guizelini Balieiro).

Emols: R\$ 339,40; Estado: R\$ 91,64; SINOREG: R\$ 16,97; Apos.: R\$ 67,88; Total: R\$ 515,89

**R. 6 - Em 27 de setembro de 2002.** Por escritura pública de contrato de **confissão e repactuação de dívida** com concessão de garantia hipotecária, lavrada aos 10 de setembro de 2002, no 1º Tabelionato de Notas e de Protestos da comarca de Chapecó-SC, fls. 186 do Livro 0130-A, Prot. 002472, subscrita pelo 1º Tabelião, Ilvanio Loss Porto, com traslado protocolado em 25.09.2002 sob nº 174.868, devidamente microfilmada, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), **foi por CHAPECÓ COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS**, retro qualificada, **fado em primeira hipoteca ao BANCO NACIONAL S.A. em liquidação extrajudicial**, decretada pelo Banco Central do Brasil, através do Ato Presi nº 584 de 13.11.1996, com administração na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida Rio Branco nº 123, 2º andar, inscrito no CNPJ sob nº 17.157.777/0001-67, em garantia de uma dívida confessada no valor de R\$ 652.302,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil, trezentos e dois reais), equivalente a US\$ 334.000,00 (trezentos e trinta e quatro mil dólares dos Estados Unidos da América), apurado na data-base de 1º (primeiro) de novembro de 1999, que deverá ser paga em 10 (dez) prestações semestrais e consecutivas, em 30 de abril e 31 de outubro de cada ano, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 65.232,00 (sessenta e cinco mil, duzentos e trinta e dois reais) e as demais no valor de R\$ 65.230,00 (sessenta e cinco mil, duzentos e trinta reais), vencendo-se a primeira prestação em 30 de abril de 2003 e a última em 31 de outubro de 2007, com taxa de juros de 1% (um por cento) ano, no período compreendido entre 1º (primeiro) de novembro de 1999 e 31 (trinta e um) de outubro de 2000, inclusive; 2% (dois por cento) ao ano, no período compreendido entre 1º (primeiro) de novembro de 2000 e 31 (trinta e um) de outubro de 2001, inclusive; 3% (três por cento) ao ano, no período compreendido entre 1º (primeiro) de novembro de 2001 e 31 (trinta e um) de outubro de 2002, inclusive; e 4% (quatro por cento) ao ano, a partir de 1º de novembro de 2002 em diante até a liquidação da dívida (a título de "spread"), acima da taxa de juros anual para empréstimos ou financiamentos no

(segue no verso)

MATRÍCULA

59.672

FOLHA

02

VERSO

mercado interbancário de Londres (LIBOR - dólar dos Estados Unidos da América), para períodos de 6 (seis) meses, divulgada pelo Banco Central do Brasil, válida para os dias 01 de maio e 01 de novembro de cada ano da vigência deste instrumento, disponível no SISBACEN (transação "consultas às taxas de câmbio", opção "taxas de juros por data de validade". O saldo devedor, aí incluídos principal, juros compensatórios e moratórios, despesas, comissões e demais encargos pactuados, será reajustado diariamente pelo índice de variação da taxa de câmbio para venda, do dólar dos Estados Unidos da América, divulgada pelo Banco Central do Brasil e disponível no SISBACEN (transação "consultas às taxas de câmbio", opção "cotações para contabilidade"). O Escrevente Autorizado (André L. Guizelini Balieiro).

Emols.: R\$774,41; Estado: R\$209,08; SINOREG: R\$38,72; Apos.: R\$154,88; Total: R\$1.177,09

**R.07 - Em 25 de agosto de 2004.** Em cumprimento ao Ofício nº 018.03.014967-0/ 000-1818/04, expedido em 09/08/2004 e assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Edir Josias Silveira Beck, MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível da comarca de Chapecô-SC, procede-se ao **registro da penhora do imóvel**, realizada em 14/07/2004 nos autos da ação de execução hipotecária promovida pelo **BANCO NACIONAL S/A** - em liquidação extrajudicial, em relação a **CHAPECO COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS**, visando o recebimento da quantia de R\$1.143.579,65 (um milhão, cento e quarenta e três mil, quinhentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), que se processa sob nº 018.03.014967-0 perante aquele Juiz e respectivo cartório de ofício, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem, o Sr. Celso Mario Shmitz. Prenotação nº 186.089, de 24/08/2004.

Herivelto Vanderlei Faria

Julio Roberto Oliveira Ros

escreventes autorizados

**Av.08 - Em 22 de janeiro de 2009.** Por Carta de Sentença passada aos 05/10/2008 e assinada pela Exma. Sra. Dra. Rossana Teresa Curioni Mergulhão, MMA. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível e Corregedora Permanente dos Oficiais de Registro de Imóveis de Bauru-SP, expedida nos autos de Pedido de Providências requerida pelo Município de Bauru em relação ao Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru-SP, que se processou sob nº 013/2006, **procede-se a presente a fim de ficar constando que, em virtude da regularização do loteamento denominado DISTRITO INDUSTRIAL I**, cujo pedido foi homologado por r. sentença proferida aos 17/07/2008 pela mesma MMA. Juíza de Direito nomeada, transitada em julgado aos 30/09/2008, **o imóvel desta matrícula**

- continua na folha nº 03 -

CNM: 112631.2.0059672-69

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

**OLV**  
Livro n.º 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA

59.672

FOLHA

03

Bauru, 22 de janeiro de 2009

(Continuação da folha nº 02).....  
passou a ser identificado como "lote F" da "quadra 08" do referido loteamento.  
Prenotação nº 214.337, de 04/11/2008.

Gerson Benvenuto de Castro

Roberto Alves

Escreventes Autorizados

**AV.9 - Em 25 de fevereiro de 2025. Prenotação nº 401.352, de 20/02/2025.**

**INDISPONIBILIDADE:** Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202502.1916.03851943-IA-690, de 19/02/2025, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, foi determinada pelo Juiz de Direito da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais de Concórdia-SC - Concórdia - Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, nos autos nº 00002881220048240018, a indisponibilidade dos bens de propriedade de **CHAPECO COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS**, inscrita no CNPJ sob nº 82.949.371/0001-89.

Selo Digital: 112631331000000052506225447

O Substituto do Oficial

Ricardo Augusto Pacheco

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,13

Visualizar a possibilidade de  
em www.registradores.org.br

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

**OLV**

SOLICITADO POR: SILVANE DUARTE - CPF/CNPJ: \*\*\*.032.209-\*\* DATA: 29/09/2025 22:59:50 - VALOR: R\$ 22,13

MATRÍCULA

FOLHA

VERSO

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

## V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,092	0,156	0,180	10	0%
			1.1.3- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.1.4- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.1.5- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.1.6- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Econômico	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.2- Padrão Médio	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.3- Padrão Superior	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.4- Padrão Fino	4,843	-	-	60	20%
			1.2.5- Padrão Luxo	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.2.6- Padrão Econômico	1,032	1,266	1,500	60	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Simples	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.2- Padrão Médio	1,512	1,746	2,080	60	20%
			1.3.3- Padrão Superior	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Fino	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Luxo	2,652	3,066	3,480	50	20%
			1.3.6- Padrão Econômico	3,490	-	-	50	20%
	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Simples	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Médio	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Superior	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.4- Padrão Fino	1,452	1,656	1,860	60	20%
			2.1.5- Padrão Luxo	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.6- Padrão Econômico	2,052	2,286	2,520	60	20%
2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Simples	2,523	3,066	3,600	50	20%	
		2.2.2- Padrão Médio	3,610	-	-	50	20%	
		2.2.3- Padrão Superior	0,518	0,609	0,700	60	20%	
		2.2.4- Padrão Fino	0,982	1,125	1,268	60	20%	
		2.2.5- Padrão Luxo	1,368	1,659	1,871	80	20%	
		2.2.6- Padrão Econômico	1,872	-	-	80	20%	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

\* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.