Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Sé
CEP 01014000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BAURU - SGI 13656

SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO



Rua Araújo Leite, nº 10-43 – Centro

CEP: 17.015-340

BAURU/SP

Dezembro/2025

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Sé
CEP 01014000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

1. VALORES (R$)

VALOR DE MERCADO **2.376.000,00**

DATA BASE: DEZEMBRO/25

2. PROPRIETÁRIO FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO **Nº SGI** **13656**

3. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Araújo Leite, nº 10-43 – Centro

MUNICÍPIO: BAURU - SP CERTIDÃO PROP.: 22.884 CRI: 2º O.R.I. BAURU

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



5. FOTOGRAFIA



6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²): 963,27 FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m): 13,80

TOPOGRAFIA:

PLANO [ ] ACLIVE [ ] DECLIVE [X] ACIDENTADO [ ]

7. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO: MÉDIO ÁREA (m²) 998,62 PAV. 3

IDADE ESTIMADA: 56 ANOS VOCAÇÃO DE USO ADMINISTRATIVO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A [ ] B [ ] C [ ] D [ ] E [X] F [ ] G [ ] H [ ] I [ ]

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

OCUPANTE: DESOCUPADO CONTATO:

LIQUIDEZ:

ALTA [ ] MÉDIA [ ] BAIXA [X]

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Sé
CEP 01014000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

REFERÊNCIA: **BAURU - SGI 13656**

ENDEREÇO: Rua Araújo Leite, nº 10-43 – Centro
CEP: 17.015-340 - BAURU/SP

PROPRIETÁRIO: **SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO**

Área de Terreno	Área Construída	Limite Inferior	Avaliação	Limite Superior
963,27 m²	998,62 m²	R$ 2.342.000,00	**R$ 2.376.000,0**	R$ 2.756.000,00

DATA DO LAUDO: Dezembro/2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 ***INTERESSADO*:** Subsecretaria de Patrimônio do Estado

1.2 ***FINALIDADE*:** Determinação de valor de mercado do imóvel avaliando.

1.3 ***OBJETIVO*:** Determinar o valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

1.4 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DENOMINAÇÃO: **BAURU - SGI 13656**
PROPRIETÁRIO: **SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA**
ENDEREÇO: **Rua Araújo Leite, nº 10-43**
BAIRRO**:** **Centro**
MUNICÍPIO: **BAURU/SP**

1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

- Transcrição nº 22.884 – 2º ORI/BAURU-SP
- Ficha SGI 13656 – Imóvel Completo

1.6 RESSALVAS

a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;

b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé;

c) Não foram abordadas questões relacionadas às condições do solo e subsolo do terreno, particularmente a constatação da presença das substâncias nocivas à saúde e contaminação do meio ambiente. Caso venha a ser identificado algo dessa natureza, seja no interior do avaliando ou em seu entorno próximo, os valores ora determinados deverão ser revistos;

2 VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado na zona central da cidade, distante cerca de 90 m da Av. Nações Unidas; a 100 m do Senac Bauru; a 60 m de um posto de combustível; distante 400 m do Supermercado São Judas Tadeu; a 150 m do tetro municipal Celina Lourdes Alves Neves; a 460 m da atual base da PM, além de vários restaurantes e comércios variados no entorno. A via possui ponto de ônibus circular e a região é predominantemente comercial.



2.1.1 *MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS*

O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços de coleta de lixo, ponto de ônibus e distribuição de correspondências.

2.1.2 *VIAS DE ACESSO*

A região onde está situado o imóvel avaliando é facilmente acessada pelas principais avenidas da cidade. Para quem chega a Bauru pela Rod. Marechal Rondon, acessa a Av. Nações Unidas, que corta a cidade de norte a sul e passa no fundo do prédio; pela Av. Rodrigues

Alves e, em seguida, conversão na Rua Araújo Leite, que dá acesso à frente do prédio. Quem chega à cidade pelas rodovias Eng. João Batista Cabral, Cmte. João Ribeiro de Barros e pela Cesário José de Castilho, acessa a Rod. Marechal Rondon e, em seguida, a Av. Nações Unidas, que já dá no fundo do imóvel.

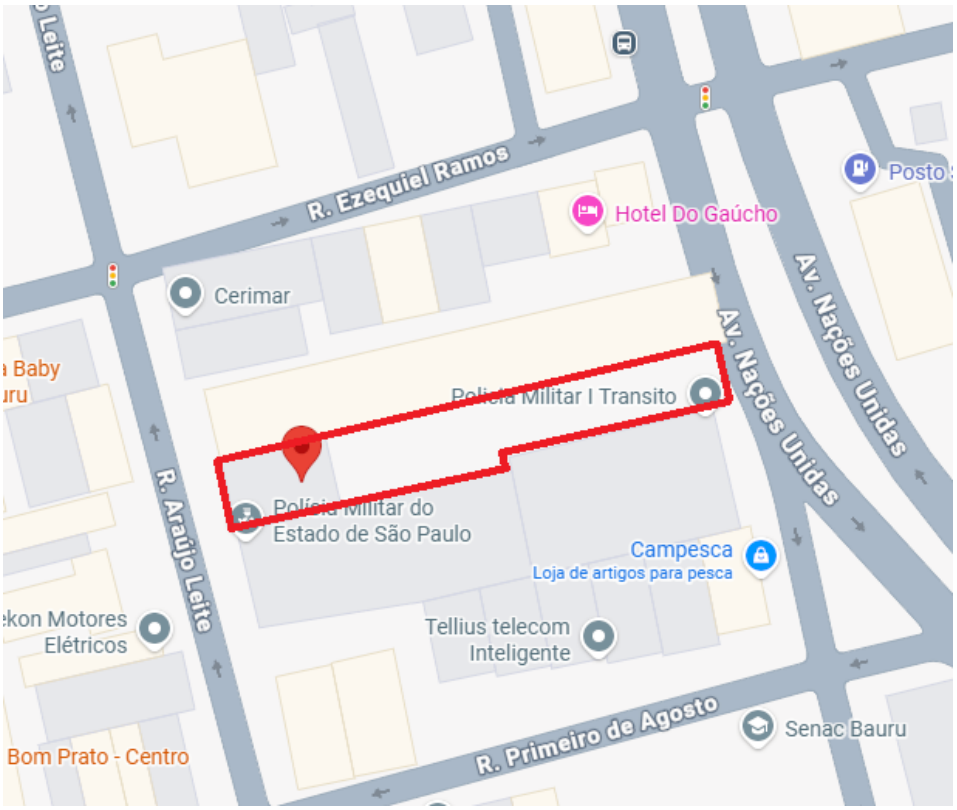
2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo, atualmente está desocupado, localiza-se na Rua Araújo Leite, nº 10-43, no bairro Centro, zona central do município de Bauru.

Esta rua é uma via local, dotada de pavimentação asfáltica, com guias e sarjetas e captação de águas pluviais e iluminação pública, com perfil plano, traçado retilíneo e mão única direcional no trecho onde se posiciona o imóvel avaliando.

Também pode ser acessado pelos fundos, que está na Av. Nações Unidas, via de mão dupla que corta a cidade de norte a sul.

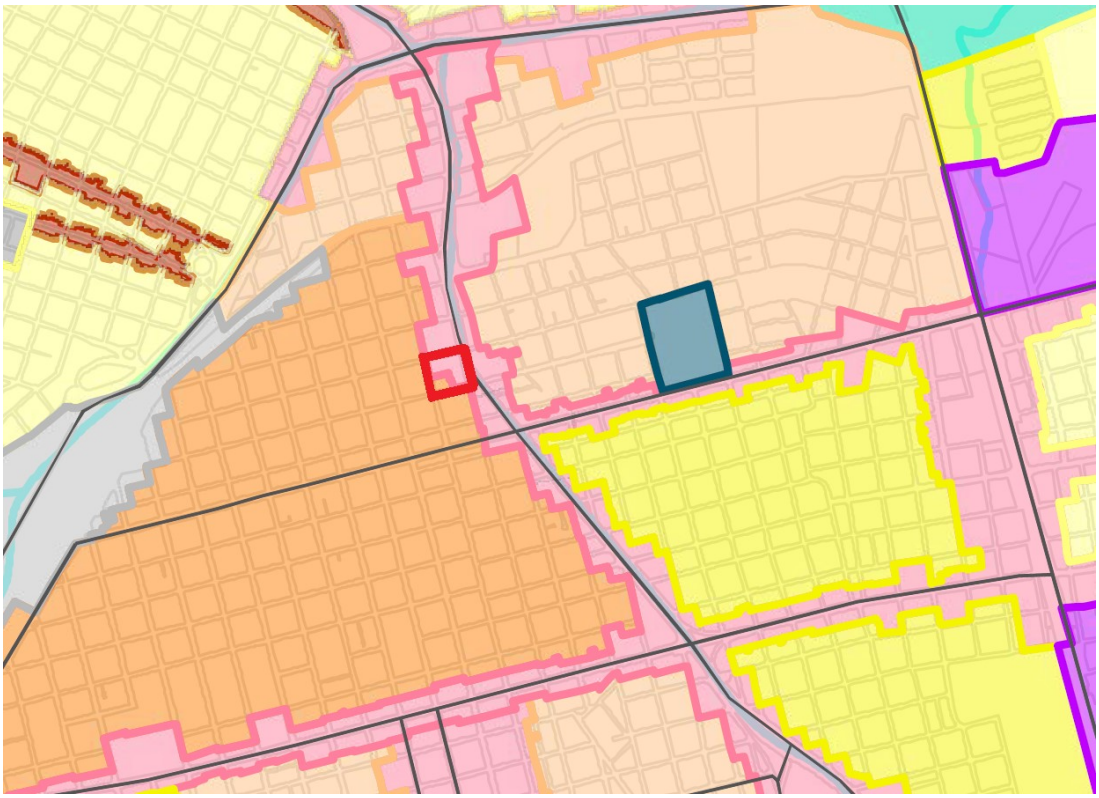


2.2.2 ZONEAMENTO

De acordo com a LEI Nº 2339, DE 15 DE FEVEREIRO DE 1982, QUE ESTABELE NORMAS PARA PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE BAURU, o imóvel avaliando está localizado na Zona Central (ZC) – laranja, conforme recorte do Mapa_1, e na Zona Corredor Urbano 3 (ZCOR.3) – rosa escuro, conforme recorte do Mapa_1.

A Zona Central, que corresponde ao núcleo urbano original, caracteriza-se pelo predomínio dos usos comerciais e de serviços, sendo a principal referência de comércio popular de Bauru.

A localização está destacada com um quadrado vermelho no mapa:



LEGENDA

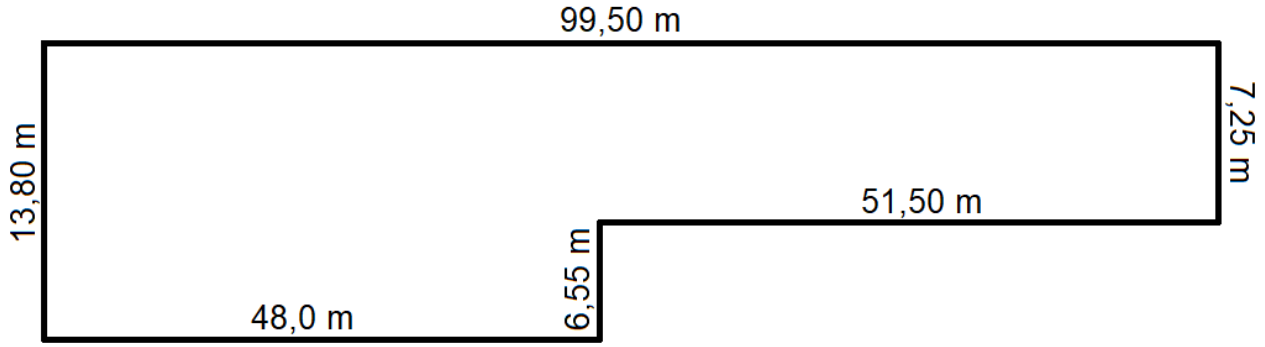
- Perímetro Urbano
- Limite Municipal
- Cursos D'água
- Sistema Viário Principal e Rodovias
- Zona de Parcelamento Proibido
- ZC - Zona Central
- ZCE - Zona Centro Expandido
- ZCB - Zona Centro de Bairro
- ZCOR.1 - Zona Corredor Urbano 1
- ZCOR.2 - Zona Corredor Urbano 2
- ZCOR.3 - Zona Corredor Urbano 3
- ZR.1 - Zona Residencial 1
- ZR.2 - Zona Residencial 2
- ZR.3 - Zona Residencial 3
- ZUE - Zona Urbana em Estruturação

2.3 ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel do setor administrativo com a seguinte composição: um prédio com 3 pavimentos na rua Araújo Leite, um pátio no pavimento inferior ao térreo (aproveitando o declive do terreno), e um segundo prédio, menor, com 2 pavimentos, além de um estacionamento em frente a esse segundo prédio, que fica de frente para a Av. Nações Unidas.

Por estar fechado há 2 anos, o imóvel apresenta vidros quebrados, paredes e forro de gesso do terceiro pavimento com sinais de infiltração, tinta descascando, pisos quebrados e estufados, fiação aparente, forro de PVC quebrado, algumas pias sem torneiras, azulejos descolados e muita sujeira e lixo acumulado.

Consiste um imóvel em seu respectivo terreno, cuja topografia é em declive partindo da Rua Araújo Leite em direção a Av. Nações Unidas. Consistência do solo seca e formato irregular, com as seguintes dimensões, conforme a figura:



As áreas descritas (terreno e construção) estão de acordo com a Ficha SGI.

Frente: 13,80 m (*Para a Rua Araújo Leite*)

Profundidade: 99,50 m para os fundos, até a Av. Nações Unidas

Área total: 963,27 m²

Área construída: 998,62 m²

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando que a região do bairro CENTRO apresenta uma condição socioeconômica média-alta (com renda média de R$ 3491,03 – segundo censo do IBGE 2010), e o imóvel avaliando possui uma área construída acima da média, ele deve apresentar baixa liquidez para venda.

Em vistoria foi notado que o imóvel apresenta avarias ligadas ao fato de estar vazio há algum tempo, como sinais de infiltração, tinta descascando, fiação aparente, pisos estufados e quebrados (faltando), forro de PVC quebrado-caído e forro de gesso com sinais de infiltração e descascando.

Por meio de pesquisa em sites especializados na busca por imóveis semelhantes lançados no mercado para venda, verifica-se que há poucas opções disponíveis, provavelmente devido à baixa procura relacionada às características das construções da região.

4. AVALIAÇÃO

4.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os resultados obtidos e conforme o que prescreve a ABNT NBR 14653-2:2011, este trabalho de avaliação se enquadra no ***Grau II*** de Fundamentação e ***Grau III*** de Precisão.

4.2 METODOLOGIA

Para a determinação do valor do imóvel avaliando optou-se pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização de inferência estatística

4.2.1 PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.

Os preços dos elementos comparativos em oferta para venda sofreram uma redução de 10% (*fator 0,9*) em face da elasticidade natural dos negócios.

4.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA

O rol de comparativos obtidos no levantamento imobiliário identifica os imóveis que mais se assemelham às características do imóvel em avaliação e disponíveis no mercado como oferta à venda.

Desta pesquisa resultou uma amostra de 30 (*trinta)* elementos comparativos, qualificados no Anexo I, dos quais foram utilizados, 22 (vinte e dois) elementos, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

a) **IDH =** Variável proxy que mede o progresso do município;

b) **ÁREA CONSTRUÍDA** = Área do imóvel (*em m²*);

c) **ÁREA TERRENO** = Área do terreno do imóvel (*em m²*);

d) **TESTADA =** Medida da frente do lote, em m;

e) **ESQUINA =** Se o imóvel é de esquina ou meio de quadra;

f) **PADRÃO CONSTRUTIVO =** Variável qualitativa que classifica a construção em padrão baixo, médio ou alto;

g) **ESTADO DE CONSERVAÇÃO =** Variável qualitativa que classifica o estado do imóvel em "reparos simples", "bom" ou "novo";

h) **IDADE APARENTE =** Estima a idade do imóvel pela sua aparência;

i) **VAGAS GARAGEM** = Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas (numérica);

j) **BANHEIROS =** Quantidade total de banheiros no imóvel;

k) **RENDA =** Variável proxy consultado no IBGE sobre a renda da localidade;

l) **VALOR TOTAL =** Valor anunciado de venda do imóvel

m) **VALOR TOTAL HOMOGENEIZADO =** Valor total do imóvel reduzido em 10%.

4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área construída, padrão construtivo, banheiros e valor total homogeneizado, que resultaram na seguinte equação:

ln (VALOR TOTAL HOMOG.) = +12,6188125 +0,06620372985 * ÁREA CONSTRUÍDA½ -0,3660500541 / PADRÃO CONSTRUTIVO² +0,1166670719 * ln (BANHEIROS)

Correspondente às seguintes características do avaliando:

ÁREA CONSTRUÍDA = 998,62 m²
PADRÃO CONSTRUTIVO = 2 (MÉDIO)
BANHEIROS = 12

4.4.1 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0.8638417, o que significa que a equação inferida adotada explica 86,38% da variação do valor, sendo 13,62% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

4.4.2 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

ÁREA PRIVATIVA = *O valor total do imóvel aumenta proporcionalmente à medida que aumenta a área construída*.

PADRÃO CONSTRUTIVO = *O valor total do imóvel aumenta proporcionalmente à medida que o padrão construtivo é melhor.*

BANHEIROS = *Quanto mais banheiros disponíveis, maior tende a ser o valor total do imóvel.*

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1 – VALOR DO IMOVEL (V_t)

O valor total do imóvel avaliando foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, optando-se pelo valor mínimo dentro do campo de arbítrio no intervalo de confiança de 80%, devido as precárias condições em que o imóvel se encontra: problemas hidráulicos, elétricos, no piso e no forro. Assim, o valor total é:

V_t = 998,62 m² x R$ 2.379,38/m²

V_t = R$ 2.376.096,46 ou em valor arredondado:

V_t = R$ 2.376.000,00 para dezembro/25

6. CONCLUSÃO

De acordo com o acima exposto, são os seguintes os valores referentes ao imóvel avaliando, válidos para dezembro/25:

Área de Terreno	Área Construída	Limite Inferior	Avaliação	Limite Superior
963,27 m²	998,62 m²	R$ 2.342.472,44	**R$ 2.376.096,46**	R$ 2.755.849,93

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 17 (dezessete) folhas, sendo esta última datada e assinada e mais 07 anexos.

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- Anexo A – RELATORIO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO;
- Anexo B - PESQUISA DE DADOS DE MERCADO;
-Anexo C - RELATORIO FOTOGRAFICO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA;
- Anexo D - MEMORIAIS DE CALCULO;
- Anexo E - TRANSCRIÇÃO DA MATRICULA 22.884
- Anexo F - TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
- Anexo G - ART do Serviço

São Paulo, 19 de Dezembro de 2025.

LEANDRO FERNANDES DO VALLE:29112247871

Assinado de forma digital por LEANDRO FERNANDES DO VALLE:29112247871
Dados: 2026.01.13 23:43:37 -03'00'

LEANDRO FERNANDES DO VALLE
Engenheiro Civil
CREA nº 506.996.002-8

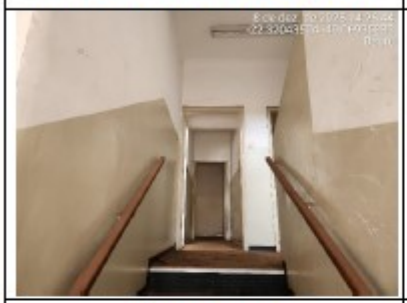
Anexo A: RELATORIO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO

FOTOGRAFIAS – FL 1 DE 5

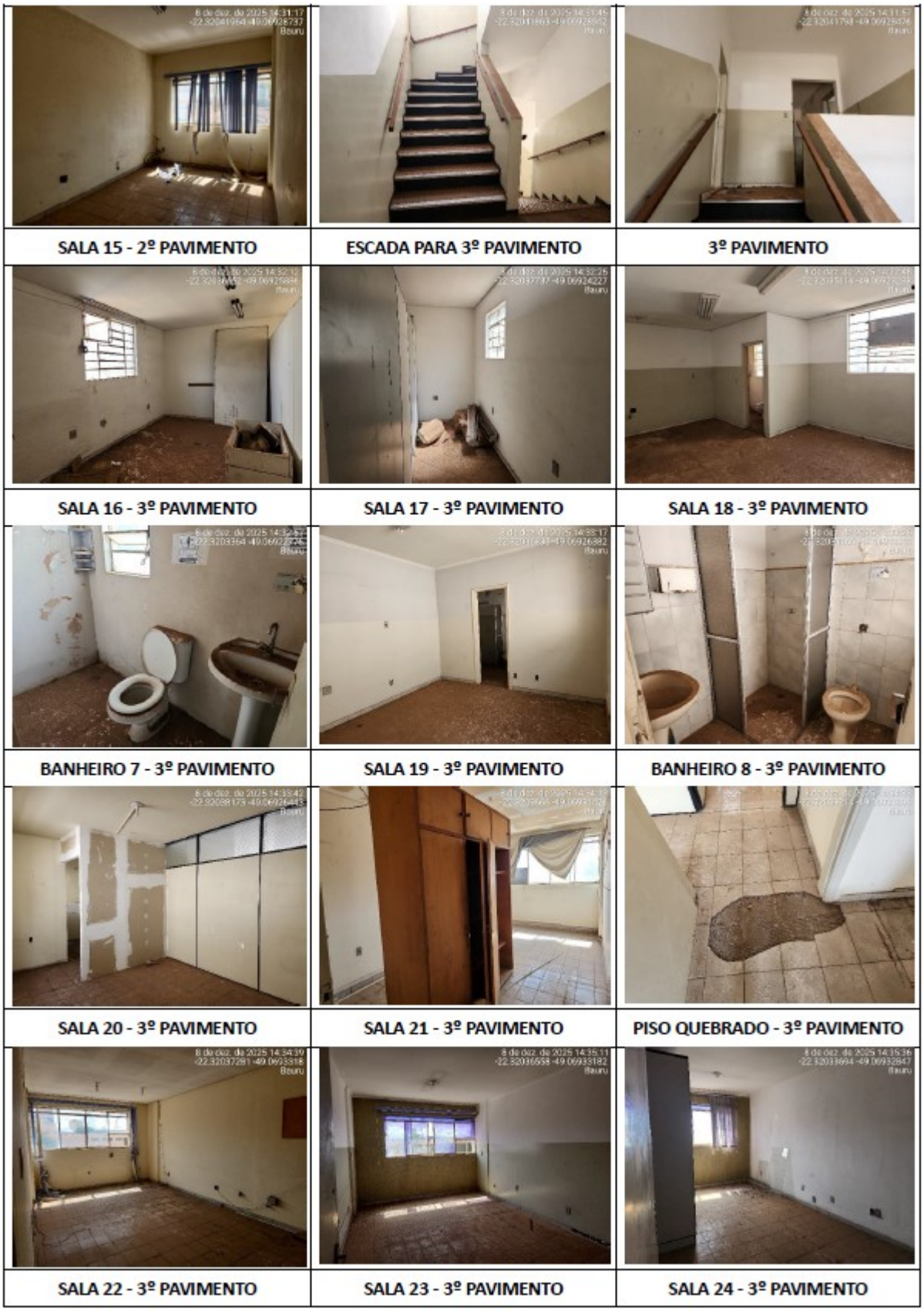
		
LOGRADOURO – FACHADA R. ARAUJO LEITE	FACHADA PRINCIPAL	LOGRADOURO – FACHADA R. ARAUJO LEITE
		
HALL DE ENTRADA	HALL DE ENTRADA	CORREDOR 1º PAVIMENTO
		
SALA 1 - 1º PAVIMENTO	SALA 2 - 1º PAVIMENTO	SALA 3 - 1º PAVIMENTO
		
SALA 4 - 1º PAVIMENTO	BANHEIRO 1 – 1º PAVIMENTO	SALA 5 - 1º PAVIMENTO
		
BANHEIRO 2 - 1º PAVIMENTO	SALA 6 - 1º PAVIMENTO	SALA 7 - 1º PAVIMENTO

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Sé
CEP 01014000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

FOTOGRAFIAS – FL 2 DE 5

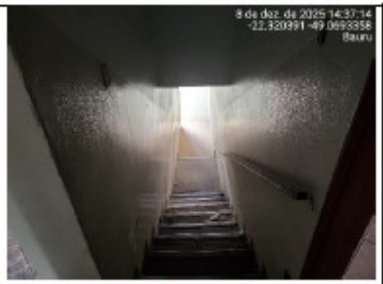
		
QD. DE ENERGIA - 1º PAVIMENTO	SALA 8 - 1º PAVIMENTO	ESCADA PARA 2º PAVIMENTO
		
2º PAVIMENTO	SALA 9 - 2º PAVIMENTO	BANHEIRO 3 – 2º PAVIMENTO
		
SALA 10 - 2º PAVIMENTO	BANHEIRO 4 - 2º PAVIMENTO	BANHEIRO 5 - 2º PAVIMENTO
		
Á. SERVIÇO - 2º PAVIMENTO	SALA 11 - 2º PAVIMENTO	BANHEIRO 6 - 2º PAVIMENTO
		
SALA 12 - 2º PAVIMENTO	SALA 13 - 2º PAVIMENTO	SALA 14 – 2º PAVIMENTO

FOTOGRAFIAS – FL 3 DE 5



SALA 15 - 2º PAVIMENTO	ESCADA PARA 3º PAVIMENTO	3º PAVIMENTO
SALA 16 - 3º PAVIMENTO	SALA 17 - 3º PAVIMENTO	SALA 18 - 3º PAVIMENTO
BANHEIRO 7 - 3º PAVIMENTO	SALA 19 - 3º PAVIMENTO	BANHEIRO 8 - 3º PAVIMENTO
SALA 20 - 3º PAVIMENTO	SALA 21 - 3º PAVIMENTO	PISO QUEBRADO - 3º PAVIMENTO
SALA 22 - 3º PAVIMENTO	SALA 23 - 3º PAVIMENTO	SALA 24 - 3º PAVIMENTO

FOTOGRAFIAS – FL 4 DE 5

		
BANHEIRO 9 - 3º PAVIMENTO	ESCADA DO 1º PAVIMENTO PARA O PÁTIO	ACESSO PÁTIO - 1º PAVIMENTO
		
PÁTIO – VISTA DO 2º PRÉDIO	FACHADA 2º PRÉDIO	ESTACIONAMENTO - 2º PRÉDIO
		
FACHADA - 2º PRÉDIO	SALA 25 - 2º PRÉDIO	SALA 25 - 2º PRÉDIO
		
BANHEIRO 10 – 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO	BANHEIRO 11 – 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO	FORRO BANHEIRO 11
		
SALA 26 - 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO	SALA 27 - 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO	SALA 28 - 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO

FOTOGRAFIAS – FL 5 DE 5

		
SALA28 - 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO	SALA 29 - 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO	PÁTIO – VISTA 1º PRÉDIO
		
ESCADA PARA 2º PAVIMENTO – 2º PRÉDIO	SALA 30 - 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO	SALA 30 - 1º PAVIMENTO - 2º PRÉDIO

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Rua Boa Vista, 170 - Sé
CEP 01014000 - São Paulo / SP
Tel: PABX (11) 2505-2000
www.cdhu.sp.gov.br

Anexo B: PESQUISA DE DADOS DE MERCADO;

Dados	Endereço	Bairro	Informante - Cód	CIDADE	IDH	Area privativa	AREA TERRENO	Testada	ESQUINA (1) SIM (0) NÃO	Padrão construtivo	Estado de conservação	Idade aparente	Vagas de estacionamento	WC	Renda	Valor total	Valor total homogeneizado
1	R. Monsenhor Claro, 7-35	Centro	Imob. Bolsa de Imoveis - FC650	Bauru	0,825	807	847	18	0	1	2	15	20	2	R$ 3.722,13	R$ 1.450.000,00	R$ 1.305.000,00
2	R. Célio Dalbem, 5-5	Vila Nova Santa	Aldad Volpe - V6303	Bauru	0,825	1000	854	22	1	1	1	10	15	2	R$ 2.888,61	R$ 2.700.000,00	R$ 2.430.000,00
3	R. Conselheiro Antonio Prado, 324	Centro	Grizoni Negócios Imob. - 8115	Bauru	0,825	1000	1608	32	1	2	2	10	8	8	R$ 4.097,15	R$ 5.794.000,00	R$ 5.214.600,00
4	Av. Rodrigues Alves, 8-5	Centro	Mansano Negocios Imob. - PO00(	Bauru	0,825	700	184	11	1	1	1	30	0	2	R$ 3.682,38	R$ 2.500.000,00	R$ 2.250.000,00
5	R. Virgilio Malta, 20-50	Jd. Estoril	Moraes Imob. - SL0027	Bauru	0,825	850	756	28	0	3	3	5	0	3	R$ 6.829,31	R$ 5.000.000,00	R$ 4.500.000,00
6	Av. Nações Unidas, 35-03	Jd. Panorama	Portao Consultoria de Imoveis - 7:	Bauru	0,825	900	1460	37	1	2	1	10	30	6	R$ 5.732,91	R$ 14.000.000,00	R$ 12.600.000,00
7	Av. Duque de Caxias, 27-25	Prq. Paulistano	Turmini Imóveis - 59R4CI	Bauru	0,825	870	840	24	1	2	2	10	5	2	R$ 3.569,01	R$ 1.700.000,00	R$ 1.530.000,00
8	R. Batista de Carvalho, 18	Centro	Mansano Negocios Imob. - PO00(	Bauru	0,825	2500	808	16	1	1	1	30	0	4	R$ 3.262,88	R$ 6.000.000,00	R$ 5.400.000,00
9	R. Agenor Meira, 451	Centro	Fluxo Negócios Imob. - SL0085	Bauru	0,825	700	295	15	0	1	2	20	2	3	R$ 3.147,32	R$ 1.500.000,00	R$ 1.350.000,00
10	Av. Comendador Jose da Silva Martha	Jd. Estoril	Seven7 Imoveis - PT0003	Bauru	0,825	2800	2200	20	0	2	3	5	50	2	R$ 5.126,01	R$ 11.000.000,00	R$ 9.900.000,00
11	Av. Nações Unidas, 16-47	Alto Higienopolis	Imob. Bolsa de Imoveis - FC1953	Bauru	0,825	789	1840	50	1	3	3	10	0	2	R$ 4.491,99	R$ 4.735.000,00	R$ 4.261.500,00
12	Av. Vicente Ferreira, 587	Cascata	Moradas Imoveis - 27880	Marília	0,798	700	500	15	0	2	2	20	0	2	R$ 3.999,41	R$ 800.000,00	R$ 720.000,00
13	Av. Nelson Spielmann, 1240	Palmital	Master Imoveis - PT0029	Marília	0,798	800	820	20	0	2	2	15	5	7	R$ 2.394,16	R$ 2.000.000,00	R$ 1.800.000,00
14	R. Amazonas, 617	Banzato	Toca Imoveis - V29955	Marília	0,798	700	1043	20	0	3	2	30	4	2	R$ 3.377,86	R$ 1.800.000,00	R$ 1.620.000,00
15	R. Luiz Monteiro, 35	Jd. São Francisc	Portual Imoveis - PT0004	Marília	0,798	2681	2775	82	1	2	2	15	6	54	R$ 4.445,53	R$ 16.000.000,00	R$ 14.400.000,00
16	R. Jesuino Arruda, 1663	Jd. São Carlos	Roca Imoveis - 73622	São Carlos	0,805	906	400	20	1	1	1	30	0	1	R$ 4.024,33	R$ 1.600.000,00	R$ 1.440.000,00
17	Av. São Carlos, 2021	Centro	Imobiliaria Cardinalli - V18745	São Carlos	0,805	1196	350	11	0	1	1	20	0	2	R$ 5.595,18	R$ 1.915.000,00	R$ 1.723.500,00
18	R. Major Jose Inacio, 2118	Centro	Imobiliaria Cardinalli - V112960	São Carlos	0,805	1319	500	17	1	2	2	15	0	8	R$ 5.667,11	R$ 4.800.000,00	R$ 4.320.000,00
19	R. sete de Setembro, 1950	Centro	Roca Imoveis - 75946	São Carlos	0,805	886	1060	26	1	2	2	10	5	4	R$ 5.649,88	R$ 3.000.000,00	R$ 2.700.000,00
20	R. José Bonifacio, 849	Centro	Imobiliaria Cardinalli - V1986816	São Carlos	0,805	899	910	18	0	2	2	25	43	6	R$ 3.767,34	R$ 4.000.000,00	R$ 3.600.000,00
21	Av. São Carlos, 2105	Centro	Imobiliaria Cardinalli - V200337	São Carlos	0,805	1049	490	10	0	2	1	30	14	4	R$ 5.689,13	R$ 3.500.000,00	R$ 3.150.000,00
22	R. Conde do Pinhal, 2142	Centro	Predial Center Corretora - 9948V\	São Carlos	0,805	2416	1090	30	0	2	2	10	20	6	R$ 5.093,28	R$ 14.500.000,00	R$ 13.050.000,00
23	R. General Osorio, 480	Jd. São Carlos	Predial Center Corretora - 14091\	São Carlos	0,805	1358	2065	30	1	1	1	30	30	27	R$ 3.619,19	R$ 3.300.000,00	R$ 2.970.000,00
24	R. Belarmino Indalecio de Souza, 180	Vila Monteiro	Imobiliaria Cardinalli - V39553	São Carlos	0,805	859	496	36	1	2	2	20	0	2	R$ 3.027,48	R$ 2.100.000,00	R$ 1.890.000,00
25	R. Ananias Evangelista de Toledo, 44(	Vila Prado	Predial Center Corretora - 1875V\	São Carlos	0,805	723	320	10	0	1	1	25	0	5	R$ 2.630,31	R$ 700.000,00	R$ 630.000,00
26	R. Cel. Leopoldo Prado, 507	Vila Prado	Imobiliaria Cardinalli - V2197	São Carlos	0,805	719	1100	15	0	1	2	30	20	3	R$ 2.433,31	R$ 2.900.000,00	R$ 2.610.000,00
27	R. 2 A, 1195	Jd. Primavera	Hofling Imóveis - SL0226	Rio Claro	0,803	735	278	12	0	2	2	15	0	4	R$ 2.745,58	R$ 3.200.000,00	R$ 2.880.000,00
28	Av. 3, 460	Centro	Rossi Imóveis - 3388	Rio Claro	0,803	1090	972	21	0	1	2	20	0	3	R$ 4.116,71	R$ 6.500.000,00	R$ 5.850.000,00
29	R. sete de Setembro, 462	Centro	Concreto Imóveis - V97367	Jaú	0,819	1000	576	16	0	3	3	5	15	3	R$ 3.608,24	R$ 2.200.000,00	R$ 1.980.000,00
30	R. Bernardino de Campos, 3395	Centro	Tugão Imóveis - 4439V	S. J. Rio Preto	0,797	900	990	20	1	2	2	15	0	7	R$ 7.658,65	R$ 1.900.000,00	R$ 1.710.000,00
AV	R. Araujo Leite, 10-43	Centro		Bauru	0,825	998,62	963,27	13,8	0	2	1	30	8	12	R$ 3.491,03		

Anexo C: RELATORIO FOTOGRAFICO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA;

FOTOS DAS FACHADAS – FL 1 DE 4



ELEMENTO 1



ELEMENTO 2



ELEMENTO 3



ELEMENTO 4



ELEMENTO 5



ELEMENTO 6



ELEMENTO 7



ELEMENTO 8

FOTOS DAS FACHADAS – FL 2 DE 4



ELEMENTO 9



ELEMENTO 10



ELEMENTO 11



ELEMENTO 12



ELEMENTO 13



ELEMENTO 14



ELEMENTO 15



ELEMENTO 16

FOTOS DAS FACHADAS – FL 3 DE 4



ELEMENTO 17



ELEMENTO 18



ELEMENTO 19



ELEMENTO 20



ELEMENTO 21



ELEMENTO 22



ELEMENTO 23

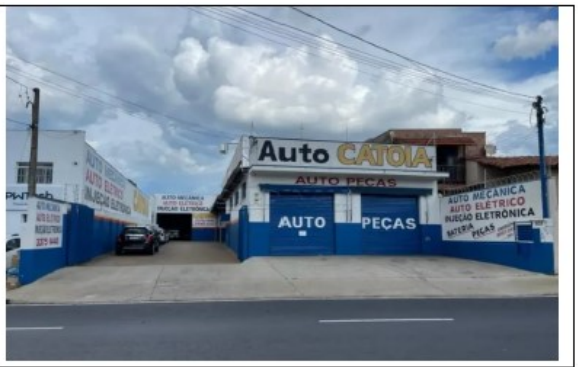


ELEMENTO 24

FOTOS DAS FACHADAS – FL 4 DE 4



ELEMENTO 25



ELEMENTO 26



ELEMENTO 27



ELEMENTO 28



ELEMENTO 29



ELEMENTO 30

Anexo D: MEMORIAIS DE CALCULO;

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	LEANDRO
Modelo:	Avaliação Imóveis Comerciais - Bauru
Data do modelo:	sexta-feira, 19 de dezembro de 2025
Tipologia:	Escritórios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	22

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
ENDEREÇO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto			Sim
INFORMANTE - Cód.	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
IDH	Numérica	Proxy		Não
ÁREA CONSTRUÍDA	Numérica	Quantitativa		Sim
ÁREA TERRENO	Numérica	Quantitativa		Não
TESTADA	Numérica	Quantitativa		Não
ESQUINA	Numérica	Dicotomica	1 = SIM 0 = NÃO	Não
PADRÃO CONSTRUTIVO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 = BAIXO 2 = MÉDIO 3 = ALTO	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 = RUIM 2 = REPAROS SIMPLES 3 = BOM/NOVO	Não
IDADE APARENTE	Numérica	Quantitativa		Não
VAGAS GARAGEM	Numérica	Quantitativa		Não
BANHEIROS	Numérica	Quantitativa		Sim
RENDA	Numérica	Proxy		Não
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Não
VALOR TOTAL HOMOG.	Numérica	Dependente	VALOR TOTAL VEZES 0,9	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA CONSTRUÍDA	700,00	2.800,00	2.100,00	1.230,95
PADRÃO CONSTRUTIVO	1,00	3,00	2,00	1,82
BANHEIROS	1,00	54,00	53,00	7,00
VALOR TOTAL HOMOG.	1.305.000,00	14.400.000,00	13.095.000,00	3.790.840,91

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9294309 / 0,9545186
Coeficiente de determinação:	0,8638417
Fisher - Snedecor:	38,07
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9,144	3	3,048	38,066
Não Explicada	1,441	18	0,080	
Total	10,585	21		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (VALOR TOTAL HOMOG.) = +12,6188125 +0,06620372985 * ÁREA CONSTRUÍDA½ -0,3660500541 / PADRÃO CONSTRUTIVO² +0,1166670719 * ln (BANHEIROS)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

VALOR TOTAL HOMOG. = +278937,0685 * e^(+0,06620372985 * ÁREA CONSTRUÍDA½) * e^(-0,3660500541 / PADRÃO CONSTRUTIVO²) * e^(+0,1166670719 * ln (BANHEIROS)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

VALOR TOTAL HOMOG. = +302190,3801 * e^(+0,06620372985 * ÁREA CONSTRUÍDA½) * e^(-0,3660500541 / PADRÃO CONSTRUTIVO²) * e^(+0,1166670719 * ln (BANHEIROS)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

VALOR TOTAL HOMOG. = +314534,1726 * e^(+0,06620372985 * ÁREA CONSTRUÍDA½) * e^(-0,3660500541 / PADRÃO CONSTRUTIVO²) * e^(+0,1166670719 * ln (BANHEIROS)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA CONSTRUÍDA	x½	8,45	0,00
PADRÃO CONSTRUTIVO	1/x²	-2,24	3,81
BANHEIROS	ln(x)	1,53	14,36
VALOR TOTAL HOMOG.	ln(y)	46,74	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA CONSTRUÍDA	x1	0,00	-0,09	0,42	0,89
PADRÃO CONSTRUTIVO	x2	-0,09	0,00	-0,27	-0,32
BANHEIROS	x3	0,42	-0,27	0,00	0,54
VALOR TOTAL HOMOG.	y	0,89	-0,32	0,54	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA CONSTRUÍDA	x1	0,00	0,43	0,13	0,89
PADRÃO CONSTRUTIVO	x2	0,43	0,00	0,05	0,47
BANHEIROS	x3	0,13	0,05	0,00	0,34
VALOR TOTAL HOMOG.	y	0,89	0,47	0,34	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	14,08	14,21	-0,13	-0,9418%	-0,468657	0,01033600
2	14,70	14,43	0,28	1,8787%	0,976174	0,04152200
4	14,63	14,09	0,54	3,7003%	1,912670	0,19322800
7	14,24	14,56	-0,32	-2,2479%	-1,131288	0,04379300
8	15,50	15,72	-0,22	-1,4371%	-0,787277	0,10566100
9	14,12	14,13	-0,02	-0,1198%	-0,059742	0,00020100
10	16,11	16,11	0,00	-0,0205%	-0,011642	0,00005600
13	14,40	14,63	-0,22	-1,5521%	-0,790020	0,02502500
14	14,30	14,41	-0,11	-0,7879%	-0,398126	0,00898100
15	16,48	16,47	0,01	0,0685%	0,039912	0,00069600
16	14,18	14,25	-0,07	-0,4607%	-0,230874	0,00391800

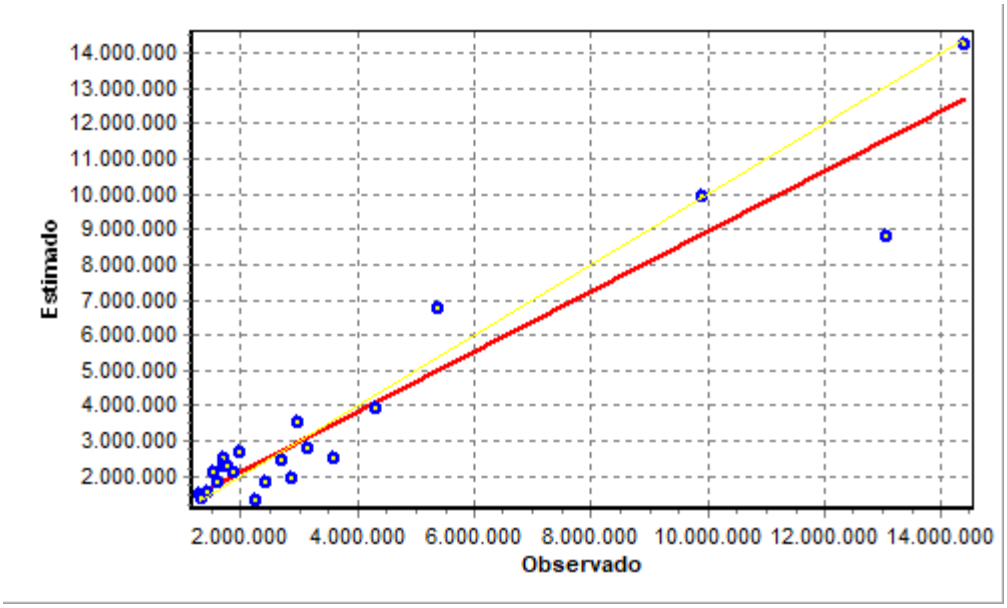
17	14,36	14,62	-0,26	-1,8336%	-0,930498	0,04027300
18	15,28	15,17	0,10	0,6838%	0,369207	0,00337100
19	14,81	14,71	0,10	0,6637%	0,347330	0,00409300
20	15,10	14,72	0,38	2,4847%	1,325580	0,04958000
21	14,96	14,83	0,13	0,8665%	0,458192	0,00407800
22	16,38	15,99	0,39	2,4039%	1,391885	0,16253600
23	14,90	15,08	-0,17	-1,1600%	-0,610961	0,13772500
24	14,45	14,55	-0,10	-0,6672%	-0,340764	0,00399700
27	14,87	14,48	0,39	2,6183%	1,376212	0,05977700
29	14,50	14,80	-0,30	-2,0778%	-1,064609	0,03878200
30	14,35	14,74	-0,39	-2,7065%	-1,372704	0,06152100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

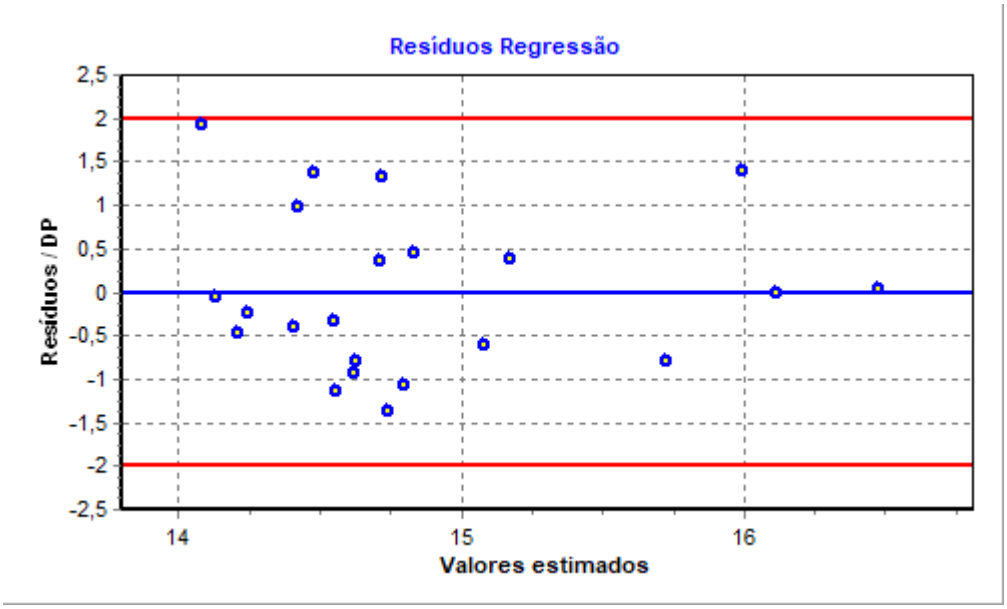
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos 13
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

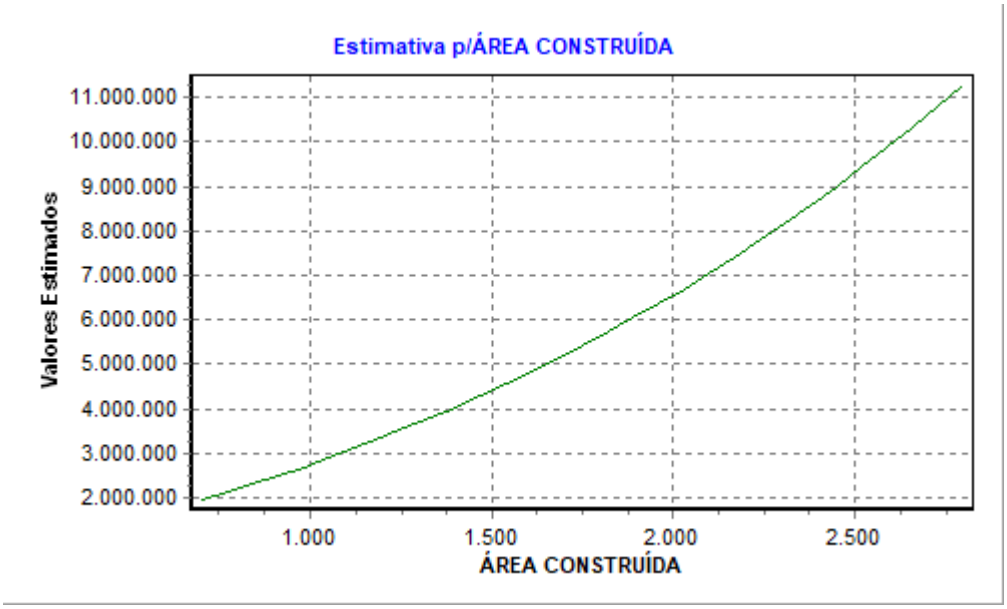
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

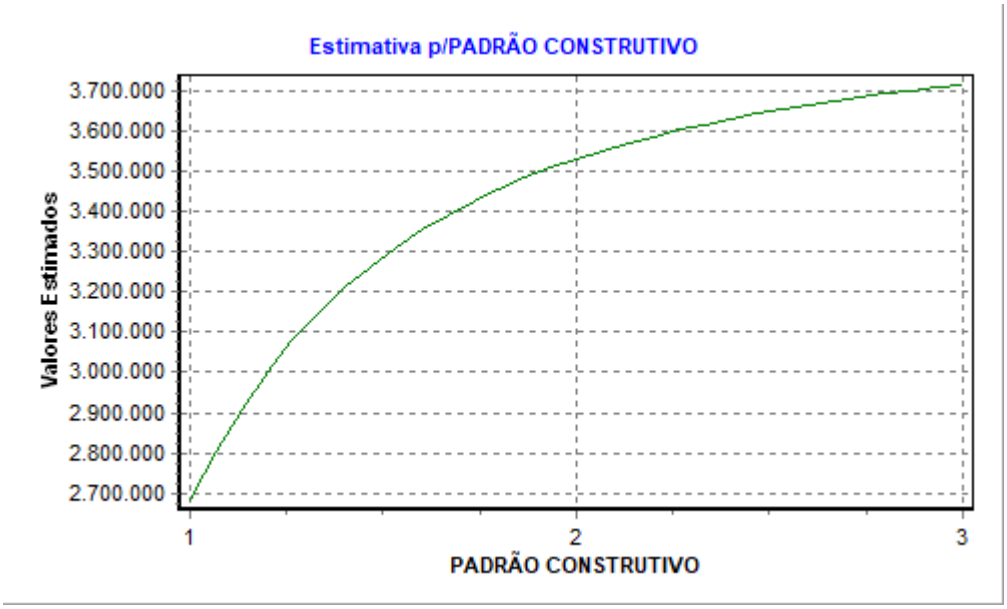


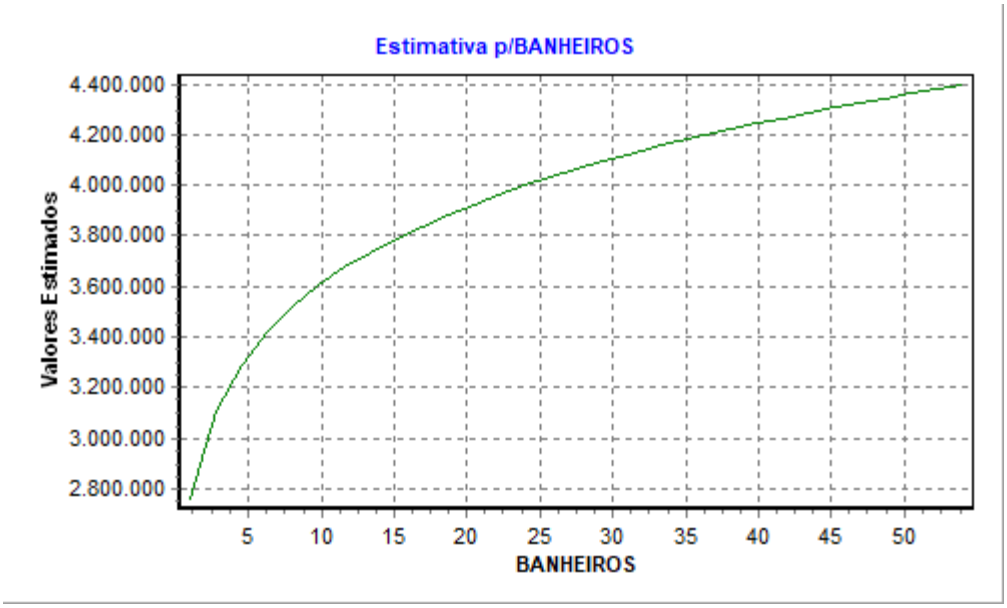
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:






Estimativa p/BANHEIROS
Valores Estimados
4.400.000
4.200.000
4.000.000
3.800.000
3.600.000
3.400.000
3.200.000
3.000.000
2.800.000
5
10
15
20
25
30
35
40
45
50
BANHEIROS

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	ENDEREÇO	BAIRRO	INFORMANTE - Cód.	CIDADE
1		R. Monsenhor Claro, 7-35	Centro	Imob. Bolsa de Imoveis - FC650	Bauru
2		R. Célio Daibem, 5-5	Vila Nova Santa Clara	Addad Volpe - V6303	Bauru
3	*	R. Conselheiro Antonio Prado, 324	Centro	Grizoni Negócios Imob. - 8115	Bauru
4		Av. Rodrigues Alves, 8-5	Centro	Mansano Negocios Imob. - PO0008	Bauru
5	*	R. Virgilio Malta, 20-50	Jd. Estoril	Moraes Imob. - SL0027	Bauru
6	*	Av. Nações Unidas, 35-03	Jd. Panorama	Portao Consultoria de Imoveis - 7365	Bauru
7		Av. Duqeu de Caxias, 27-25	Pq. Paulistano	Turrini Imóveis - 5SR4CI	Bauru
8		R. Batista de Carvalho, 18	Centro	Mansano Negocios Imob. - PO0063	Bauru
9		R. Agenor Meira, 451	Centro	Fluxo Negócios Imob. - SL0085	Bauru
10		Av. Comendador Jose da Silva Martha, 13-2	Jd. Estoril	Seven7 Imoveis - PT0003	Bauru
11	*	Av. Nações Unidas, 16-47	Alto Higienopolis	Imob. Bolsa de Imoveis - FC1953	Bauru
12	*	Av. Vicente Ferreira, 587	Cascata	Moradas Imoveis - 27880	Marília
13		Av. Nelson Spielmann, 1240	Palmital	Master Imoveis - PT0029	Marília
14		R. Amazonas, 617	Banzato	Toca Imoveis - V29955	Marília
15		R. Luiz Monteiro, 35	Jd. São Francisco	Pontual Imoveis - PT0004	Marília
16		R. Jesuíno Arruda, 1663	Jd. São Carlos	Roca Imoveis - 73622	São Carlos
17		Av. São Carlos, 2021	Centro	Imobiliaria Cardinalli - V18745	São Carlos
18		R. Major Jose Inacio, 2118	Centro	Imobiliaria Cardinalli - V112960	São Carlos
19		R. sete de Setembro, 1950	Centro	Roca Imoveis - 75846	São Carlos
20		R. José Bonifacio, 849	Centro	Imobiliaria Cardinalli - V198616	São Carlos
21		Av. São Carlos, 2105	Centro	Imobiliaria Cardinalli - V200337	São Carlos
22		R. Conde do Pinhal, 2142	Centro	Predial Center Corretora - 9948VV	São Carlos
23		R. General Osorio, 480	Jd. São Carlos	Predial Center Corretora - 14091VV	São Carlos

24		R. Belarmino Indalecio de Souza, 180	Vila Monteiro	Imobiliaria Cardinalli - V39553	São Carlos
25	*	R. Ananias Evangelista de Toledo, 449	Vila Prado	Predial Center Corretora - 1875VV	São Carlos
26	*	R. Cel. Leopoldo Prado, 507	Vila Prado	Imobiliaria Cardinalli - V2197	São Carlos
27		R. 2 A, 1195	Jd. Primavera	Hofling Imóveis - SL0226	Rio Claro
28	*	Av. 3, 460	Centro	Rossi Imóveis - 3388	Rio Claro
29		R. sete de Setembro, 462	Centro	Concreto Imóveis - V97367	Jaú
30		R. Bernardino de Campos, 3395	Centro	Tugão Imóveis - 4439V	S. J. Rio Preto

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	IDH	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA TERRENO	TESTADA	ESQUINA	PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
1		0,825	807,00	847,00	18,00	0	1	2
2		0,825	1.000,00	854,00	22,00	1	1	1
3	*	0,825	1.000,00	1.608,00	32,00	1	2	2
4		0,825	700,00	184,00	11,00	1	1	1
5	*	0,825	850,00	756,00	28,00	0	3	3
6	*	0,825	900,00	1.460,00	37,00	1	2	1
7		0,825	870,00	840,00	24,00	1	2	2
8		0,825	2.500,00	808,00	16,00	1	1	1
9		0,825	700,00	295,00	15,00	0	1	2
10		0,825	2.800,00	2.200,00	20,00	0	2	3
11	*	0,825	789,00	1.840,00	50,00	1	3	3
12	*	0,798	700,00	500,00	15,00	0	2	2
13		0,798	800,00	820,00	20,00	0	2	2
14		0,798	700,00	1.043,00	20,00	0	3	2
15		0,798	2.681,00	2.775,00	82,00	1	3	2
16		0,805	906,00	400,00	20,00	1	1	1
17		0,805	1.196,00	350,00	11,00	0	1	1
18		0,805	1.319,00	500,00	17,00	1	2	2
19		0,805	886,00	1.060,00	26,00	1	3	2
20		0,805	899,00	910,00	18,00	0	2	2
21		0,805	1.049,00	490,00	10,00	0	2	1
22		0,805	2.416,00	1.090,00	30,00	0	2	2
23		0,805	1.358,00	2.065,00	30,00	1	1	1
24		0,805	859,00	496,00	36,00	1	2	2
25	*	0,805	723,00	320,00	10,00	0	1	1
26	*	0,805	719,00	1.100,00	15,00	0	1	2
27		0,803	735,00	278,00	12,00	0	2	2
28	*	0,803	1.090,00	972,00	21,00	0	1	2
29		0,819	1.000,00	576,00	16,00	0	3	3
30		0,797	900,00	990,00	20,00	1	2	2

ID	Desabilitado	IDADE APARENTE	VAGAS GARAGEM	BANHEIROS	RENDA	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL HOMOG.
1		15	20	2	3.722,13	1.450.000,00	1.305.000,00
2		10	15	2	2.888,61	2.700.000,00	2.430.000,00
3	*	10	8	8	4.097,15	5.794.000,00	5.214.600,00
4		30	0	2	3.682,38	2.500.000,00	2.250.000,00
5	*	5	0	3	6.629,31	5.000.000,00	4.500.000,00
6	*	10	30	6	5.732,91	14.000.000,00	12.600.000,00
7		10	5	2	3.569,01	1.700.000,00	1.530.000,00
8		30	0	4	3.262,88	6.000.000,00	5.400.000,00
9		20	2	3	3.147,32	1.500.000,00	1.350.000,00
10		5	50	2	5.126,01	11.000.000,00	9.900.000,00
11	*	10	0	2	4.491,99	4.735.000,00	4.261.500,00
12	*	20	0	2	3.999,41	800.000,00	720.000,00
13		15	5	7	2.304,16	2.000.000,00	1.800.000,00
14		30	4	2	3.377,86	1.800.000,00	1.620.000,00
15		15	6	54	4.445,53	16.000.000,00	14.400.000,00
16		30	0	1	4.024,33	1.600.000,00	1.440.000,00
17		20	0	2	5.595,18	1.915.000,00	1.723.500,00
18		15	0	8	5.667,11	4.800.000,00	4.320.000,00
19		10	5	4	5.649,88	3.000.000,00	2.700.000,00
20		25	43	6	3.767,34	4.000.000,00	3.600.000,00
21		30	14	4	5.689,13	3.500.000,00	3.150.000,00
22		10	20	6	5.093,28	14.500.000,00	13.050.000,00
23		30	30	27	3.619,19	3.300.000,00	2.970.000,00
24		20	0	2	3.027,48	2.100.000,00	1.890.000,00
25	*	25	0	5	2.630,31	700.000,00	630.000,00
26	*	30	20	3	2.433,31	2.900.000,00	2.610.000,00

27		15	0	4	2.745,58	3.200.000,00	2.880.000,00
28	*	20	0	3	4.116,71	6.500.000,00	5.850.000,00
29		5	15	3	3.608,24	2.200.000,00	1.980.000,00
30		15	0	7	7.658,65	1.900.000,00	1.710.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.376.091,72	2.574.172,25	2.679.321,36	13,78%	
Valor Médio	2.755.849,93	2.985.588,62	3.107.543,15	-	III
Valor Máximo	3.196.302,89	3.462.759,50	3.604.205,38	15,98%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
ENDEREÇO	RUA ARAUJO LEITE, 10-43	-
BAIRRO	CENTRO	-
INFORMANTE - Cód.		-
CIDADE	BAURU	-
ÁREA CONSTRUÍDA	998,62	Não
PADRÃO CONSTRUTIVO	2,00	Não
BANHEIROS	12,00	Não

Modelo:

Avaliação Imóveis Comerciais - Bauru

Data de Referência:

sexta-feira, 19 de dezembro de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- ÁREA CONSTRUÍDA = 998,62
- PADRÃO CONSTRUTIVO = 2
- BANHEIROS = 12

- ENDEREÇO = RUA ARAUJO LEITE, 10-43
- BAIRRO = CENTRO
- INFORMANTE - Cód. =
- CIDADE = BAURU

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário
- Mínimo = 2.379,38
- Médio = 2.759,66
- Máximo = 3.200,72

•Valor Total
- Minimo (13,78%) = 2.376.091,72
- Médio = 2.755.849,93
- Máximo (15,98%) = 3.196.302,89

•Intervalo Predição
- Minimo (33,28%) = 1.838.815,62
- Máximo (49,87%) = 4.130.217,70
- Mínimo (IP) = 1.841,36
- Máximo (IP) = 4.135,93

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 2.342.472,44
- RL Máximo = 3.169.227,42

Anexo E - TRANSCRIÇÃO DA MATRICULA Nº 22.884 - 2º C.R.I. BAURU-SP

Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU

CERTIDÃO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PN7YX-JBGFG-K95ZW-GP57A

CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE, Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Bauru, Estado de São Paulo.

TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES, deles verifiquei constar às **FL. 184** do **LIVRO 3-O**, a **TRANSCRIÇÃO Nº 22.884,** do seguinte teor: **"Nº DE ORDEM E DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** 22.884. **DATA:** 15 de dezembro de 1969. **CIRCUNSCRIÇÃO:** Bauru. **DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO DO IMÓVEL:** Rua Araujo Leite, 10-43. **CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:** Um imóvel situado à rua Araújo Leite, nº 10-43, nesta cidade de Bauru, compreendendo prédio de três pavimentos e respectivo terreno, que assim se descreve: Tem início no ponto "1" situado no alinhamento da rua Araújo Leite, a 33,50 metros do alinhamento da rua Ezequiel Ramos, do Ponto "1" segue pelo alinhamento da rua Araújo Leite, na distância de 13,80 metros até o ponto "2" que se acha a 39,00 metros do alinhamento da rua 1º de Agosto; daí deflete à esquerda numa distância de 48,00 metros até o ponto "3", divisando com propriedade de nº 10-51 (Embratel); daí deflete novamente à esquerda numa distância de 6,55 metros até o ponto "4", também divisando com propriedade de nº 10-51 (Embratel). Daí segue numa extensão de 51,50 metros até o ponto "5", situado no alinhamento da Avenida das Nações Unidas e divisando ainda, com propriedade nº 10-51 (Embratel). Daí deflete à esquerda na distância de 7,25 metros pelo alinhamento da Avenida das Nações Unidas até o ponto "6", situado no alinhamento da referida avenida e a 33,50 metros do alinhamento da rua Ezequiel Ramos. Daí deflete à esquerda e segue numa distância de 99,50 metros até o ponto "1", onde teve início a presente descrição, e confrontando por êste lado com propriedade de nº 10-31, encerrando a área total de 963,27 ms². E a construção assim se descreve: um prédio de tijólos e concreto, coberta de telhas, com trêis pavimentos, sendo o térreo, próprio para comércio e dois superiores para residência, com dois apartamentos completos cada um, sob nºs 10-37 e 10-43, atualmente apenas sob nº 10-43 da rua Araújo Leite; imóvel êsse adquirido conforme transcrições 21.650 e 21.651, dêste cartório. **NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. NOME, DOMICÍLIO, ESTADO, PROFISSÃO E RESIDÊNCIA DO TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU. TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** Venda e Compra. **FORMA DO TITULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura de 10 de dezembro de 1969, lavrada nas notas do 27º Tabelião Interino de São Paulo, Lucila Guimarães. **VALOR DO CONTRATO:** NCr$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros novos). **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Não há. Bauru, 15 de dezembro de 1969. O Escrev. Hab. Luiz Roberto de Souza. O Oficial Interino, José de Souza. **AVERBAÇÕES: Av.01 - Em 30 de abril de 2013.** De acordo com o permitido pelo artigo 213, nº I, "g", da Lei Federal nº 6.015/1973, procede-se a presente a fim de ficar constando que, a proprietária **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, é inscrita no CNPJ/MF sob nº **46.379.400/0001-50**, conforme se verifica do Provimento CG nº 10/2013, expedido em São Paulo-SP, aos 27/03/2013, assinado pelo Corregedor Geral da Justiça, Sr. José Renato Nalini, publicado no DJE aos 03/04/2013 e republicado por conter incorreção DJE 04 e 05/04/2013, cuja cópia acompanha o título. Prenotação nº 262.391 de

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU

29/04/2013, O Esc. Aut. Rogério Duarte Menezes, **CERTIFICA MAIS** que, revendo os livros de registro de imóveis, deles verificou que, o imóvel acima descrito não sofreu alteração relativa a ônus reais ou alienação parcial ou total, além do acima mencionado. O referido é verdade, dou fé. Bauru, 20 de agosto de 2024 (20/08/2024). Eu JULIA BEATRIZ ALVES DA SILVA, Escrevente, pesquisei, digitei e conferi. Eu, Ricardo Augusto Pacheco, Substituto do Oficial, assino digitalmente.

Emolumentos		
Emolumentos:	R$ 0,00	
Estado:	R$ 0,00	
IPESP:	R$ 0,00	
Sinoreg:	R$ 0,00	
Tribunal de Justiça:	R$ 0,00	
Município:	R$ 0,00	
Ministério Público:	R$ 0,00	
Total pago:	**0,00**	
Protocolo:	**336211**	Selo Digital: 1126313C30000000466512249

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PN7YX-JBGFG-K95ZW-GP57A

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
.onr
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Anexo F: TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

ITEM		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado			X
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
Total da Pontuação atingida		**13**		
Grau de Fundamentação do Laudo		**II**		
Descrição		**Graus de Precisão**		
		III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X		
Amplitude		**29,76%**		
Grau de Precisão do Laudo		**III**		

Anexo G - ART do Serviço

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo
CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620252302721

1. Responsável Técnico

LEANDRO FERNANDES DO VALLE
Título Profissional: **Engenheiro Civil**
RNP: 2616260654
Registro: 5069960028-SP
Empresa Contratada: LVALLE ENGENHARIA LIMITADA
Registro: 2185146-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **MAUBERTEC TECNOLOGIA EM ENGENHARIA LTDA** CPF/CNPJ: **36.037.866/0001-14**
Endereço: **Largo LARGO DO AROUCHE, 24** Nº: **24**
Complemento: Bairro: **REPÚBLICA**
Cidade: **São Paulo** UF: **SP** CEP: **01219-902**
Contrato: Celebrado em: **01/12/2025** Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **4000,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ARAÚJO LEITE** Nº: **1043**
Complemento: **10-43 centro** Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bauru** UF: **SP** CEP: **17015-340**
Data de Início: **01/12/2025**
Previsão de Término: **31/12/2025**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Comercial** Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução 1	**Avaliação**	**de imóveis**	**963,27000**	**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART REFERENTE A ELABORAÇÃO DE 1 LAUDOS DE AVALIAÇÃO COMPLETO NA CIDADE DE BAURU-SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SÃO PAULO 23 de DEZEMBRO de 2025

Local | **data**

LEANDRO FERNANDES DO VALLE:29112247871

Assinado de forma digital por LEANDRO FERNANDES DO VALLE:29112247871
Dados: 2025.12.23 13:37:22 -03'00'

LEANDRO FERNANDES DO VALLE - CPF: 291.122.478-71

MAUBERTEC TECNOLOGIA EM ENGENHARIA LTDA - CPF/CNPJ: 36.037.866/0001-14

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **103,03** Registrada em: **23/12/2025** Valor Pago R$ **103,03** Nosso Numero: **2620252302721** Versão do sistema

Impresso em: 23/12/2025 12:25:56