



HERNANI DAUN MEN

Engenheiro Civil

CREA: 5070418798 CONTATO: 14-99725-2568

fls. 15

LAUDO DE AVALIAÇÃO

HERNANI DAUN MEN, abaixo assinado, brasileiro, portadora do CPF nº 413.247.408-92 e do RG nº 47.650.676-1/SP-SSP, residente na Avenida Ernesto Daun, nº48, Centro, CEP 17420-009, na cidade de Lupércio – SP.

Em atendimento a solicitação verbal por **CATIA DE SOUZA OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, auxiliar de produção, portadora do RG 42.663.323-4 SSP/SP, CPF 355.760.998-77, residentes e domiciliados na Rua Gonçalo Colhados, n.º 456, centro, na cidade de Lupércio/SP, CEP 17420-000 efetuei avaliação para venda (valor de mercado), no imóvel mencionado abaixo:

MATRICULA 25.459: UM TERRENO constituído por parte destacada do lote nº 09 da quadra "T-2", localizado na Rua Delfino Russo, esquina com a Rua Clofá Perez, no perímetro urbano do município de Alvinlândia, desta comarca de Garça/SP, com a área total de 130,00 metros quadrados, dentro do seguinte roteiro: "inicia-se em um ponto cravado na esquina da Rua Delfino Russo com a Rua Clofá Perez; daí segue por 10,00 metros de frente para a Rua Delfino Russo; daí deflete à esquerda e segue por 13,00 metros, em confronto com parte do lote 09 (área remanescente); daí deflete à esquerda e segue por 10,00 metros, em confronto com o lote nº 10; daí deflete à esquerda e segue por 13,00 metros, em confronto com a Rua Clofá Perez, até o ponto de partida"; cadastrado na Prefeitura Municipal de Alvinlândia/SP, sob nº 1255.

Utilizando o método comparativo de valores das unidades em oferta e negociado na região, considerando suas características, estado de conservação, topografia, benfeitorias e localização entende que o mesmo tenha o valor de mercado estimado em mais ou menos **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.

E-mail: hernani.eng91@gmail.com

Fone: (14) 99725-2568



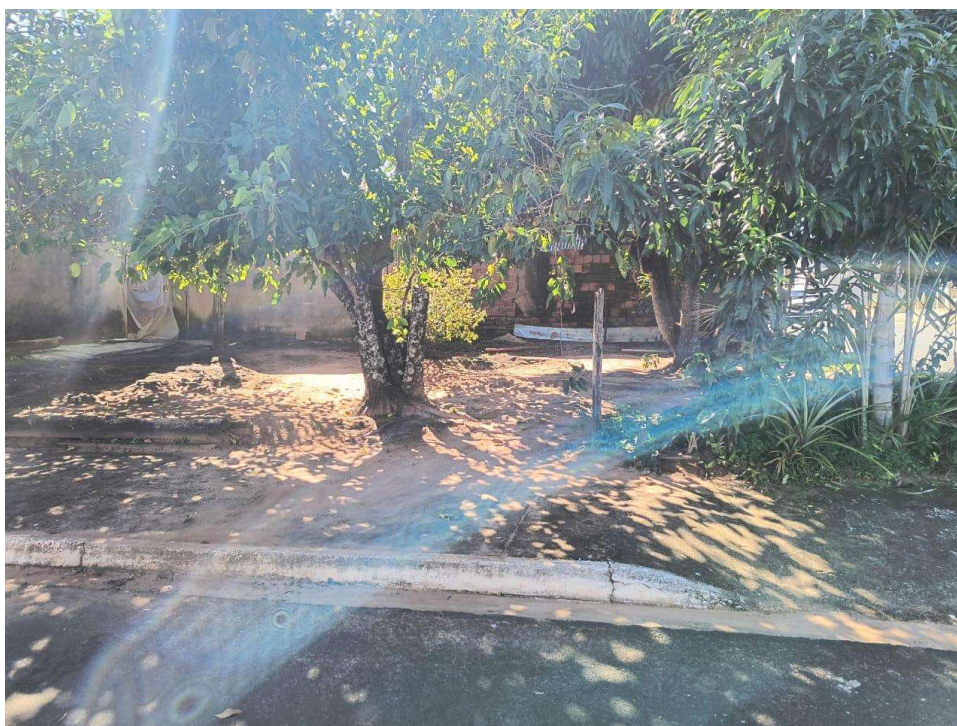
HERNANI DAUN MEN

Engenheiro Civil

CREA: 5070418798 CONTATO: 14-99725-2568



Vista Frente do Imóvel.



Vista Lateral do imóvel.

E-mail: hernani.eng91@gmail.com

Fone: (14) 99725-2568



HERNANI DAUN MEN

Engenheiro Civil

CREA: 5070418798 CONTATO: 14-99725-2568



Vista da benfeitora do imóvel.

Sem mais

Firmo o presente.

Lupércio/SP, 27 de junho de 2025.

ENGENHEIRO CIVIL
HERNANI DAUN MEN
CREA:5070418798

E-mail: hernani.eng91@gmail.com

Fone: (14) 99725-2568



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 18

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

“LAUDO TECNICO EXTRAJUDICIAL

AVALIÇÃO DE IMÓVEL URBANO NO MUNICÍPIO DE ALVINLÂNDIA/SP.”

“LOTE 09 – QUADRA T-2”

ALVINLÂNDIA/SP

Responsáveis Técnicos
CÉSAR AUGUSTO TAVARES
Engº Agrônomo / Tec. Edificações
CREA/SP nº. 5060899580
CFT/SP nº. 5212584/2023

ALVINLÂNDIA/SP.
2.025

Rua Travessa Gabriel Jose Gonçalves, nº. 37 – Bairro Jardim Floresta –
Lupércio/SP Cep: 17.420-020 **(14) 9 9739-9572**
projetaengenhariaconsultoria@yahoo.com.br tavares.ces@hotmail.com



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 19

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



MATRICULA nº. 25.459 – Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Garça/SP.

PROPRIETÁRIOS: Jorge Alves e Cátia de Souza Oliveira

ENDEREÇO: Rua Delfino Russo, nº. 10 – Jardim São Rafael – Cep: 17.430-550 – Alvinlândia/SP.

MUNICÍPIO: Alvinlândia/SP

EMPRESA RESPONSÁVEL VISTÓRIA: **CESAR AUGUSTO TAVARES – ME PROJETAR Engenharia, Consultoria e Serviços Topográficos**, sediada à Travessa Gabriel José Gonçalves, 37 – Bairro Floresta – Lupércio/SP – 17.420-000

Rua Travessa Gabriel Jose Gonçalves, nº. 37 – Bairro Jardim Floresta – Lupércio/SP Cep: 17.420-020 **(14) 9 9739-9572**
projetarengenhariaconsultoria@yahoo.com.br tavares.ces@hotmail.com

Página 2
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE MARINI DIAS ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2025 às 14:05, sob o número WGAR25700220954. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001090-51.2025.8.26.0201 e código PrUls2i.



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 16. 20

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

RESULTADOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Os parâmetros adotados foram a utilização de comparativos de dados de mercado, levantando-se como variáveis para o modelo estatístico: o valor unitário do imóvel, a área do terreno, topografia, testada e a localização. Foi considerado o imóvel em seu estado atual, ou seja, estado de conservação sem manutenção e benfeitorias construtivas.

- **Valor mínimo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 61.792,85 (sessenta e um mil setecentos e noventa e dois reais e oitenta e cinco centavos);

- **Valor máximo de venda** para intervalo de confiança de 80%, avaliado para o imóvel: R\$ 101.968,41 (Cento e um mil novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e um centavos);

- **Valor médio de venda** avaliado para o imóvel: R\$ 81.880,63 (Oitenta e um mil oitocentos e oitenta reais e sessenta e três centavos).

O valor arbitrado para o imóvel é de R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais).



- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

1 – Finalidade

Este Laudo tem por finalidade relatar através de vistoria “in loco”, a situação da Área do empreendimento através de condicionantes técnicos e aspectos visuais das infraestruturas e benfeitorias construídas.

Objetivo da avaliação:

- Determinação do Valor de compra e venda de imóvel;
- Finalidade da avaliação: A determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.
- Endereço completo: Rua Delfino Russo esquina com a Rua Clofá Perez sob nº 10 – Bairro Jardim São Rafael – Cidade: Alvinlândia/SP – Área total: 130,00 m² Matrícula do imóvel: nº. 25.459, do Registro de imóveis do 1º ofício comarca de Garça/SP.

2 – Disposições Gerais

Em atendimento a solicitação do representante Jurídico do proprietário para que fosse realizado uma Avaliação do Imóvel Urbano, localizado em endereço completo citado anteriormente.

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel especificado, dentro da finalidade indicada.

Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel em questão, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 16. 22

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

▶ Vistoria: Efetuada no dia 18 de junho de 2025.

▶ Diagnostico do mercado.

▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados com corretores de imóveis e contato direto com proprietários na região onde se situa o imóvel.

▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.

▶ Cálculo do valor do imóvel.

3 – Conceito de valor

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, a data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1), onde, no seu item 3.44, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ❖ _ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ❖ _ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ❖ _ inexistência de influências externas;

Rua Travessa Gabriel Jose Gonçalves, nº. 37 – Bairro Jardim Floresta –
Lupércio/SP Cep: 17.420-020 (14) 9 9739-9572

projetaengenhariconsultoria@yahoo.com.br

tavares.ces@hotmail.com



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 23

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

- ❖ _ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ❖ _ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

OBJETIVO

Determinação do valor de venda em hasta pública – venda/liquidação forçada.

Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de



- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

4 – Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Imóvel Urbano com uma área de 130,00 metros quadrados.

Construção 01: Classificada como Casa Padrão Rustico – 4 cômodos com uma área de construção edificada de aproximadamente 54,50 m².

4.1– Localização

O imóvel situa-se no município de Alvinlândia, localizado na Rua Delfino Russo esquina com a Rua Clofá Perez, Jardim São Rafael, tendo acesso pela Avenida Mariana Martiniano Bergamin, avenida de entrada da cidade, chegando ao cruzamento com a Rua Delfino Russo, onde se localiza um posto de combustível na esquina como ponto de referência, vira-se a direita, percorrendo aproximadamente 100 metros cruzando de início com a Rua Amadeu Cripa e logo em seguida a esquina da Rua Cleofá Perez onde se localiza o imóvel do que se refere.

4.2 – Zoneamento

O município de Alvinlândia não possui Lei Municipal que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, especifica para determinação de



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 25

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

zoneamento urbano, ou seja, zona estritamente residencial, destinados aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares; o comércio, os serviços e as instituições de âmbito local, para determinar as restrições quanto a localização.

4.3 – Características da Região

Trata-se de uma localidade composta por residências unifamiliares de padrão médio e com comércio de âmbito local como posto de combustível, lojas, mercados e distribuidoras de gás.

O imóvel está situado na região da cidade, onde se concentra os maiores índices de ocupação e crescimento urbano, estendendo-se os bairros em seu entorno.

4 – Mapa de Localização



5 – Descrição do Imóvel



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 26

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

Conforme matrícula n°. 25.459 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Garça/SP, o imóvel é descrito e caracterizado com segue:

“Inicia-se em um ponto cravado na esquina da Rua Delfino Russo com a Rua Clofá Perez; daí segue por 10,00 metros de frente para a Rua Delfino Russo; daí deflete à esquerda e segue por 13,00 metros, em confronto com parte do lote 09 (área remanescente); daí deflete à esquerda e segue por 10,00 metros, em confronto com o lote n°. 10; daí deflete à esquerda e segue por 13,00 metros, em confronto com a Rua Clofá Perez, até o ponto de partida”

A figura abaixo ilustra a poligonal sobreposta à imagem do Google Earth, delimitando o imóvel avaliado.





- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

6 – Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, iluminação pública, e água encanada. O asfalto, guias e sarjetas se estendem pelas ruas e avenidas, e nas demais vias que se interrompem com o imóvel, o que facilitou o eventual parcelamento do lote.

7 – Características do Terreno

7.1 Topografia: O imóvel possui topografia predominantemente plana e em alinhamento com o arruamento existente.

7.2 Infraestrutura da região: A região onde se localiza o imóvel caracteriza-se como urbana, com melhoramentos públicos.

7.3 Benfeitorias e Construções: No perímetro da área avaliada consta uma edificação de perfil residencial com área construída de aproximadamente 54,50 m² (cinquenta e quatro metros quadrados e cinquenta décimos quadrados). Em função do estado de conservação ruim desta construção, conforme demonstrado no levantamento fotográfico a seguir, deixamos de atribuir valor agregado desta construção ao imóvel avaliado.

8 - Avaliação

8.1 Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ▶ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653-1;
- ▶ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP;

Os cálculos serão desenvolvidos para a data de junho de 2025.



- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

8.2 – Metodologia

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados três elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos adotou-se o critério do Eng. João Ruy Canteiro, com exceção da acessibilidade, para a qual se adotou o critério do Eng. O. T. Mendes Sobrinho.

8.3 – Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

8.4 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng. ° João Ruy Canteiro apresentado na obra “Construções – Terrenos: Subsídio à Técnica da Avaliação” – 3ª Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 29

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

8.4.1 – Fator Oferta

Atribuiu-se, como no caso de lotes urbanos, um desconto de 10% para compensar a superestimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

8.4.2 – Fator Topografia

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:

Situação Paradigma: terreno plano

Topografia	Fatores
Plano	1,10
Ondulado	1,00
Montanhoso	0,80

8.4.3 – Fator Superfície

Quanto à superfície, para a situação paradigma, foi considerada seca.

Situação paradigma: seco

Superfície	Fator
Seco	1,00
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Alagadiço	0,70
Permanentemente alagado	0,50

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à superfície foi 1,00.

8.4.4 – Fator Aproveitamento

De acordo com o zoneamento, para o fator aproveitamento foi utilizada a situação paradigma de aproveitamento loteamento para residência, predominante na região da gleba.



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 16.30

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

Situação paradigma: aproveitamento loteamento

Aproveitamento	Fatores
Para loteamento	1,00
Para indústrias	0,90
Para culturas	0,80

De acordo com a tabela acima, o fator adotado para aproveitamento foi para loteamento, no valor de 1,00.

8.4.5 – Fator Melhoramentos

Os fatores melhoramentos que afetam a gleba são independentes entre si. O mesmo resultou em 1,30, de acordo com a tabela descrita abaixo.

Melhoramentos	Fatores
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

8.4.6 – Fator Acessibilidade

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o Critério que consta na publicação: “Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública”, de autoria do Engº Agr.º O. T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp – Centrais Elétricas de São Paulo S.A

Situação paradigma: *ótima (Via de acesso pavimentada, Guia e Sarjetas e dispositivos de águas pluviais.*

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma ótima, uma vez que o imóvel é acessado por vias asfaltadas. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 100.



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 16. 31

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

Segundo Índice Nacional da Construção Civil (INCC), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), valor em Janeiro de 2025.

Custo m² oficial da construção de uma casa em 2025 (Janeiro de 2025) é de **R\$1.493,22/m²** até **R\$2.982,45/m²***, mas na prática muda um pouco.

Aqui reunimos alguns dos índices ou formas de ter o custo m² de uma casa, você encontra tabela de construção civil por metro quadrado de uma casa, são preços e índices atualizados mensalmente logo após a divulgação oficial do SINAPI e Sinduscon.

Aqui além de encontrar custo metro quadrado da construção de uma casa você é informado sobre o índice SINAPI, gestão compartilhada entre CEF e IBGE que divulga mensalmente custos e índices da construção civil.

Variável	Custo médio m ² - moeda corrente	Custo médio m ² - número-índice	Custo médio m ² - variação percentual no mês	Custo médio m ² - variação percentual no ano	Custo médio m ² - variação percentual em doze meses
Unidade	Reais	Número-índice	%	%	%
Unidade Geográfica					
Brasil	1.790,66	896,32	0,21	3,98	3,98
Norte	1.857,81	925,62	0,28	4,81	4,81
Nordeste	1.664,21	899,01	0,16	4,08	4,08
Sudeste	1.837,08	879,42	0,21	4,13	4,13
Sul	1.912,00	914,46	0,28	3,77	3,77

O Custo Unitário Básico é feito com base em projetos padronizados, dos quais se conhece em detalhes todos os materiais e serviços necessários à execução da obra. Procurou-se usar referências que reflitam ao máximo possível a realidade do que se constrói na atualidade. Os



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 16. 32

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

detalhes podem ser vistos na norma, mas em resumo são os seguintes, **compõem a norma NBR 12.721-2006 os seguintes projetos-padrão:**

- **Padrão Baixo** – Residência Unifamiliar (R1), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (R8) e Projeto de Interesse Social (PIS);
- **Padrão Normal** – Residência Unifamiliar (R1), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (R8) e Residência Multifamiliar (R16);
- **Padrão Alto** – Residência Unifamiliar (R1), Residência Multifamiliar (R8) e Residência Multifamiliar (R16);
- **Comercial Normal** – Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16);
- **Comercial Alto** – Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16);
- **Residência Popular** (RP1Q);
- **Galpão Industrial** (GI).

CUB de São Paulo

Abaixo última publicação CUB/m² de São Paulo sem desoneração: 12/2024

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.870,98	0,19	R-1	2.269,73	0,17	R-1	2.773,21	0,12
PP-4	1.758,26	0,20	PP-4	2.170,63	0,16	R-8	2.251,91	0,14
R-8	1.682,03	0,21	R-8	1.903,01	0,17	R-16	2.443,76	0,17
PIS	1.294,56	0,14	R-16	1.850,27	0,16			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Dezembro em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.216,74	0,16	CAL-8	2.349,32	0,15
CSL-8	1.911,82	0,18	CSL-8	2.062,21	0,17
CSL-16	2.549,82	0,18	CSL-16	2.746,45	0,17
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.000,99	0,17			
GI	1.086,53	0,11			

(*) 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



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 33

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

Busca do CUB – Custo Unitário Básico, em R\$/m²

O valor encontrado para Construção no Brasil conforme Índice Nacional da Construção Civil / Sinapi e de **R\$ 1.870,98/m²**.

- ***Cálculo do valor da benfeitoria (sem depreciação) através da fórmula área equivalente x CUB – custo unitário básico***

Multiplicando o valor do **CUB** pela **ÁREA EQUIVALENTE** do imóvel, nós temos o **VALOR DA BENFEITORIA (NÃO DEPRECIADO)**, ou **VALOR PARA REPRODUÇÃO DA EDIFICAÇÃO**.

Porém, este valor encontrado trata-se do valor da benfeitoria, como se estivesse nova, recém construída.

$$VB = R\$/m^2 - 54,50 \times 1.870,98 m^2 = R\$ 101.968,41$$

VALOR DA BENFEITORIA – R\$ 101.968,41 (*Cento e um mil novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e um centavos*).

Fator de depreciação K através da tabela de ROSS HEIDECKE

Como queremos saber o valor de mercado de nosso imóvel, e necessário **DEPRECIAR** o **VALOR DA BENFEITORIA**. Tanto em termos de **IDADE APARENTE**, como em termos de **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**.

Para isto, utiliza-se uma maneira consolidada na engenharia de avaliações, que é a **Tabela de Ross-Heidecke**.

E o instrumento utilizado em 100% dos trabalhos de avaliação, indicado na NBR 14.653.

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 16. 34

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

COMO USAR A TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Na primeira tabela, encontramos os vários **estados de conservação**, como: **Novo, Entre novo e regular, Regular, Entre regular e reparos simples, Reparos simples, Entre reparos simples e importantes, Reparos importantes e Entre reparos importantes e sem valor**, classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a **IDADE EM % DE VIDA**, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60

Rua Travessa Gabriel Jose Gonçalves, n°. 37 – Bairro Jardim Floresta –
Lupércio/SP Cep: 17.420-020 (14) 9 9739-9572

projetaengenhariaconsultoria@yahoo.com.br

tavares.ces@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GISELE MARINI DIAS ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2025 às 14:05, sob o número WGAR25700220954. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001090-51.2025.8.26.0201 e código PrUIsS2i.



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 35

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, e necessário que conheçamos a **Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos uma **regra de três simples** e descobriremos a **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando:

- APARTAMENTOS – 60 anos
- BANCOS – 70 anos
- **CASAS DE ALVENARIA – 65 anos**
- CASAS DE MADEIRA – 45 anos
- HOTÉIS – 50 anos
- LOJAS – 70 anos
- TEATROS – 50 anos
- ARMAZÉNS – 75 anos
- FÁBRICAS – 50 anos

Rua Travessa Gabriel Jose Gonçalves, n°. 37 – Bairro Jardim Floresta –
Lupércio/SP Cep: 17.420-020 (14) 9 9739-9572

projetaengenhariaconsultoria@yahoo.com.br

tavares.ces@hotmail.com



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 16. 36

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

- CONST. RURAIS – 60 anos
- GARAGENS – 60 anos
- EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
- GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
- SILOS – 75 anos

VIDA ÚTIL DO IMÓVEL, de acordo com o Bureau of Internal Revenue: **CASAS DE ALVENARIA – 65 anos**

Com a **IDADE EM % DE VIDA** e o **ESTADO DE CONSERVAÇÃO** determinados, usamos a **Tabela de Ross-Heidecke** para obter o **FATOR K**.

Idade aparente igual a 16 anos e vida útil igual a 65 anos, temos:

IDADE EM % DE VIDA = $16/65 = 0,24615$ ou 24,00 %. O percentual encontrado deve ser para 24%. Durante a vistoria, entende o perito que o estado de conservação do Imóvel é **ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES**.

Com % de vida igual a 16, no alto da tabela, código F, encontra-se o **FATOR K = 39,40**.

Portanto, este imóvel com idade aparente de 16 anos e estado de conservação Entre reparos simples e importante, deverá sofrer depreciação de 39,40%.

- Valor depreciado da benfeitoria

Em seguida, calculamos o **valor depreciado da benfeitoria** através da formula:

Valor Depreciado da Benfeitoria = Valor da Benfeitoria x ((100-K) / 100).

Fator de depreciação = $((100-K) / 100)$;

Fator de depreciação = $((100-39,40) / 100)$;

Fator de depreciação = 0,606

VDB = R\$ 101.968,41 x 0,606 = R\$ 61.792,85



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 37

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$ 61.792,85 (Sessenta e um mil setecentos e noventa e dois reais e oitenta e cinco centavos)

8.0. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe (não incluindo os anexos relacionados abaixo) de 20 (vinte) folhas escritas só de um lado.

Acompanham em anexos:

Fotos da Benfeitoria

Lupércio/SP, 23 de Junho de 2025

César Augusto Tavares
Engenheiro Agrônomo
Crea/SP n°. 5060899580



PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 16. 38

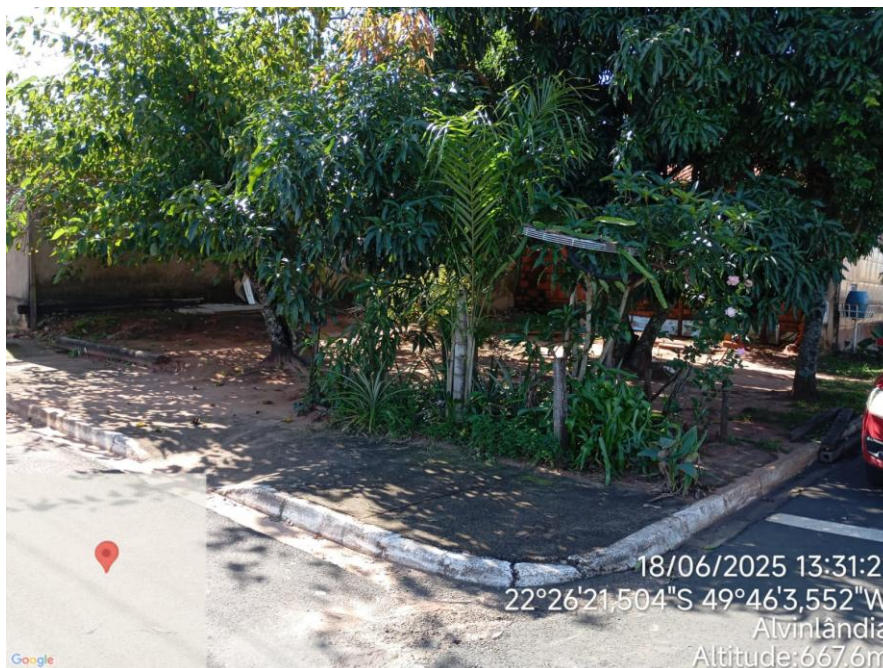
- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 39

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 40

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 41

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 42

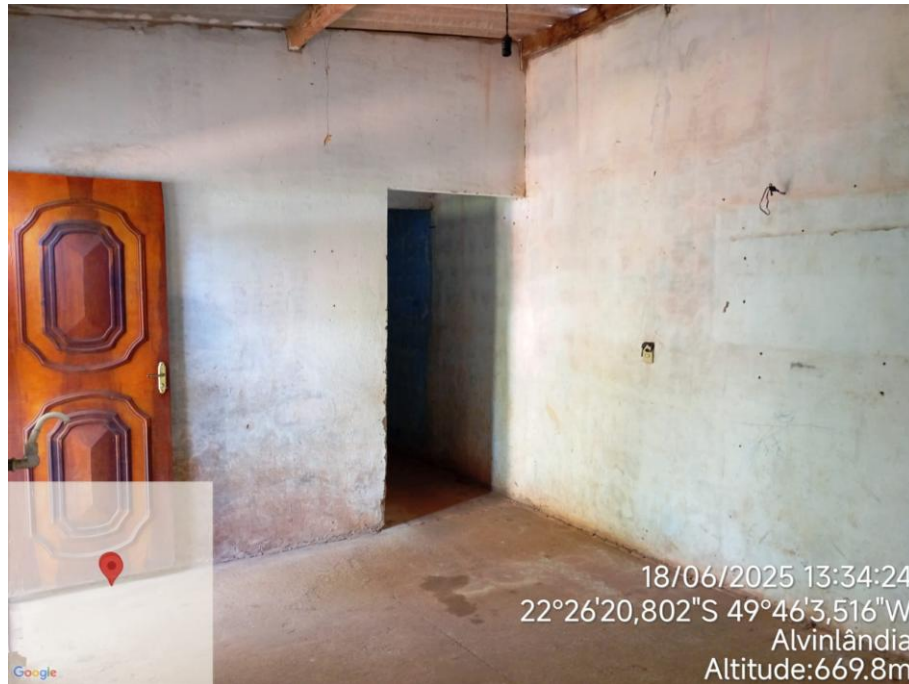
- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 43

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 44

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 45

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





PROJETAR ENGENHARIA, CONSULTORIA & SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS. 46

- Desmembramentos; Levantamento Topográficos; Licenciamento Ambientais; Loteamentos
- Projetos Ambientais; Projetos Executivos; Projetos Financeiros; Avaliações de Imóveis Rurais
- Perícias Extra e Judiciais; Retificações de Áreas Rurais e Lotes Urbanos.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GARÇA - FORO DE GARÇA - 2ª VARA

Praça Dr. Martinho Funchal de Barros, nº 50, ., Willians - CEP 17400-000,
Fone: (14) 3406-1177, Garça-SP - E-mail: garca2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0001090-51.2025.8.26.0201**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Catia de Souza Oliveira Alves**
 Executado: **Jorge Alves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ADNA ARAUJO DE OLIVEIRA**

Vistos.

Tendo em vista a inércia do executado (fls. 50), HOMOLOGO a avaliação do imóvel matriculado sob nº 25.459 do Cartório de Registro de Imóveis de Garça/SP em R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), correspondente à média das avaliações apresentadas pela exequente.

Assim, manifeste-se o exequente, em 15 dias, notadamente para indicar leiloeiro de sua preferência, desde que integrante do Cadastro de Auxiliares da Justiça, em consonância com o art. 883 do Código de Processo Civil.

Int.

Garça, 08 de abril de 2026.

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