NIVALDO GUELFES JR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP.

Processo Nº 1000543-12.2020.8.0123
Classe: Insolvência Requerida Pelo Credor – Adimplemento e Extinção.
Requerente: Roseli de Camargo.
Requerida: Elivani Augusto Sudário.

NIVALDO GUELFES JUNIOR, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CRECI-SP nº 114.339-f, CNAI 19.450, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos, vem submeter a Vossa Excelência, bem como as partes interessadas o Laudo de Avaliação do Imóvel Localizado no Município e Comarca de Capão Bonito-SP, colocando-me a disposição deste Excelentíssimo Juízo de direito, para eventuais esclarecimentos, se necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Capão Bonito – SP 03 de Outubro de 2.025.

Nivaldo Guelfes Junior
CRECI/SP nº 114.339-f
CNAI nº 19.450
CPF/MF nº 297.068.618-07

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

NIVALDO GUELFES JR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

SUMÁRIO

Assunto	Página
Processo	01
Objetivo	01
Identificação do Imóvel em Avaliação	01
Fatores Limitantes	01
Classificação	02
Caracterização	02
Vistoria Técnica	02/10
Relatório Final da Vistoria	11
Metodologia	11
Rigor	11
Pesquisa de Dados de Mercado	11/12
Homogeneização de Dados	12/15
Conclusão	16
Qualificação Profissional	16
Anexos	

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

1. PROCESSO.

Processo Nº 1000543-12.2020.8.0123
Classe: Insolvência Requerida Pelo Credor – Adimplemento e Extinção.
Requerente: Roseli de Camargo.
Requerida: Elivani Augusto Sudário.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

Trata-se de uma Ação Cível, Insolvência Requerida Pelo Credor – Adimplemento e Extinção, conforme Decisão de *fls. 410,* sendo este Perito nomeado pelo Excelentíssimo Juiz de Direito para Avaliação do Valor de Mercado do Imóvel indicado nos autos.

Vem este Perito através da Vistoria Técnica, considerar as reais condições do Imóvel, no que concerne ao seu estado atual, localização, identificar benfeitorias, conservação de benfeitorias se existentes, características, constatar estado físico, efetuar análise documental, e Informar o seu valor frente ao Mercado Imobiliário de Capão Bonito – SP.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.

Trata-se de um Imóvel situado no perímetro Urbano Objeto Matricula número 21.325 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito – SP, Inscrito junto a Municipalidade sob o nº 01.03.065.0015.001 Cadastro do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU).

4. FATORES LIMITANTES.

Não foi identificado nenhuma restrição, ou qualquer tipo de incentivo que possa influenciar na Liquidez do Imóvel em Avaliação, porém apresenta as seguintes ressalvas:

O Imóvel possui área construída, sendo dividido fisicamente em duas casas residenciais, quais não se encontram devida devidamente averbadas junto a Matricula de Registro do Imóvel, constando registo do Imóvel somente como Terreno.

Fator que pode vir a gerar depreciação de Valor de Mercado, tendo em vista, custos e prazos com devidas regularizações, tais como: Aprovação de Projeto e Habite-se junto a Municipalidade, Certidão de INSS junto a Receita Federal, Hipótese de Desmembramento e Averbações junto ao Registro de Imóveis e Anexos da Comarca sede do Imóvel.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

5. CLASSIFICAÇÃO.

RESIDENCIAL, Casa Térrea, com classificação e enquadramento R-1 B, (Residencial Unifamiliar Padrão Baixo), conforme NBR nº 12.721:2006.

6. CARACTERIZAÇÃO.

Trata-se de uma Localização de padrão RESIDENCIAL, com predominância Imóveis Residenciais de padrão Médio e Baixo.

7. VISTORIA TÉCNICA.

Conforme determinam as NBR nº 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como agendamento nos autos *Certidão de fls. 458/459,* este signatário compareceu no Imóvel em Avaliação no dia **01 de Outubro de 2.025**, para a devida Vistoria Técnica como segue:

Compareci no Local do Imóvel na referida data de agendamento, identificando o Imóvel em duas Casas residenciais divididas fisicamente, tendo em vista que o terreno possui frente confrontações com a Rua Itararé, e Rua Barra do Turvo, com as seguintes características:

ÁREA DE TERRENO (AT): Identificado como o Lote nº 15, Quadra 65, Setor 03, Situado no lado ímpar da Rua Barra do Turvo, distante 48,29 metros da esquina com a Rua Itaberá, na Vila São Paulo, nesta Cidade de Comarca de Capão Bonito, com os seguintes elementos caracterizadores: Mede 14,81 metros de frente para a Rua Barra do Turvo, confronta-se a direita numa distancia de 20,89 metros com o Lote 22, à esquerda numa distancia de 15,34 metros com o Lote 229, aos fundos numa distancia de 14,91 metros com a Rua Itararé, encerrando uma área total de 264,42 Metros Quadrados, conforme identificado e constatado *in loco,* com a área total divergente ao cadastro Municipal que consta área total de 242,00 metros quadrados;

Terreno de topografia plana no nível do logradouro, de solo superficial seco.

Realizada a devida Vistoria Técnica conforme já dito o Imóvel possui duas Casas Residenciais, sendo uma com frente para a Rua Itararé, nº 998, e outra com frente para a Rua Barra do Turvo, nº 99, com as seguintes condições e características:

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Rua Itararé nº 998: Sendo Recepcionado no local pela senhora **Janaina Souza Oliveira** Locatária do Imóvel, a qual informou que Aluga o Imóvel da senhora **Cleonice Sudário** há aproximadamente três anos, informou que não tinha ciência da Perícia a ser realizada, porém autorizou o acesso ao Imóvel e acompanhou a Vistoria Técnica, onde foi Identificado uma Casa Residencial com uma Área Total Construída de aproximadamente 94,00 metros quadrados, contendo: sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro social, área de serviço/lavanderia, garagem e circulação (quintal).

Construção de Alvenaria de Padrão Baixo, com pisos e revestimentos cerâmicos internos, pisos externos em concreto armado, telhado com estrutura em madeira coberto com telhas cerâmicas, janelas e esquadrias metálicas, forro em PVC, portas em madeira, garagem coberta com telhas de fibrocimento, o estado de conservação é regular apresentando falta de acabamento em muros externos, depreciações por ação do tempo e vida útil do imóvel, não foi identificado problemas estruturais, trincas, rachaduras que venham comprometer a utilização do imóvel.

Rua Barra do Turvo nº 99: Sendo Recepcionado no local pela senhora **Erika Daiane Oikawa**, a qual informou que reside no imóvel sendo de familiar, informou que não tinha ciência da Perícia, tinham somente conhecimento de um processo em nome da senhora Elivani, autorizando o acesso ao imóvel e acompanhou a Vistoria Técnica, onde foi identificado uma Casa Residencial com uma Área Total Construída de aproximadamente 97,00 metros quadrados, contendo: sala, cozinha, banheiro social, três dormitórios, área de serviço/lavanderia, garagem e circulação (quintal).

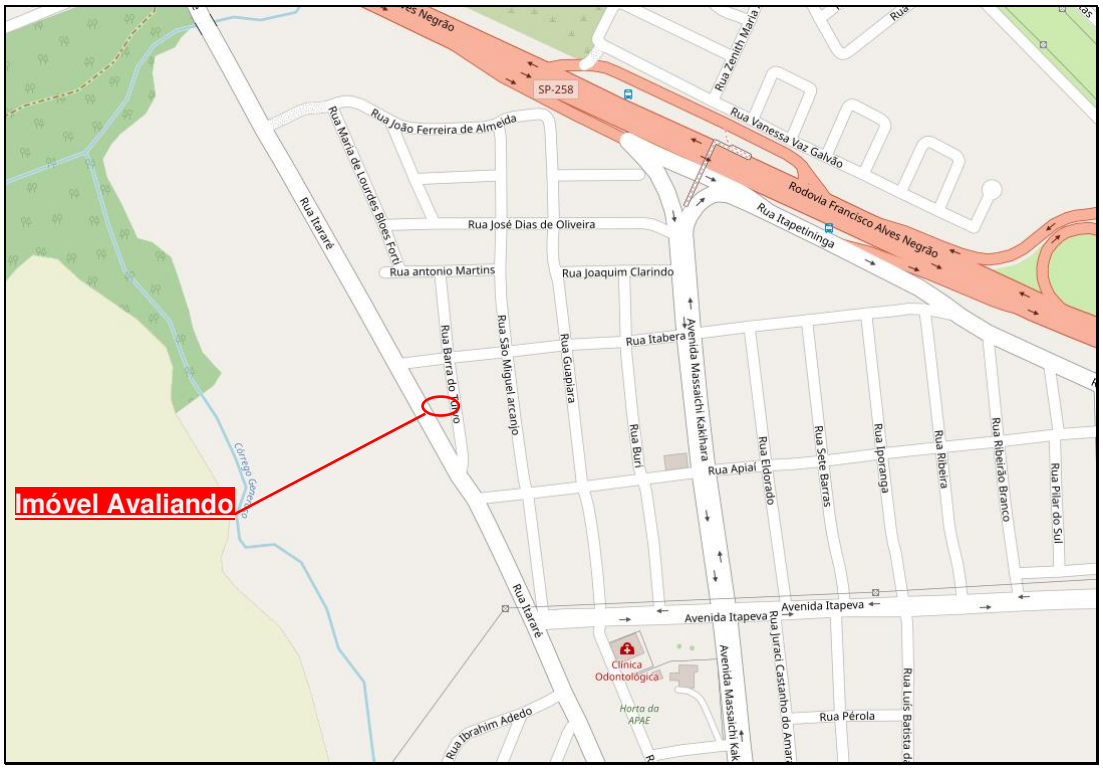
Construção de Alvenaria de Padrão Baixo, com pisos internos tipo cimento queimado *(vermelhão)*, pisos externos em concreto armado, telhado com estrutura em madeira coberto com telhas cerâmicas, não possui impermeabilização e forro, janelas e esquadrias metálicas, portas em madeira, garagem coberta com telhas de fibrocimento, o estado de conservação é regular apresentando falta de acabamento em muros externos, depreciações por ação do tempo e vida útil do imóvel, necessidades de reparos e reformas, não foi identificado problemas estruturais, trincas, rachaduras que venham comprometer a utilização do imóvel.

DOCUMENTAÇÃO: Possui Matricula devidamente Registrada junto ao R.I.A. da Comarca Sede, não possui Certidão de Habite-se e Averbação das Construções, possui cadastro municipal junto a Prefeitura sede do Município com área total divergente ao registro.

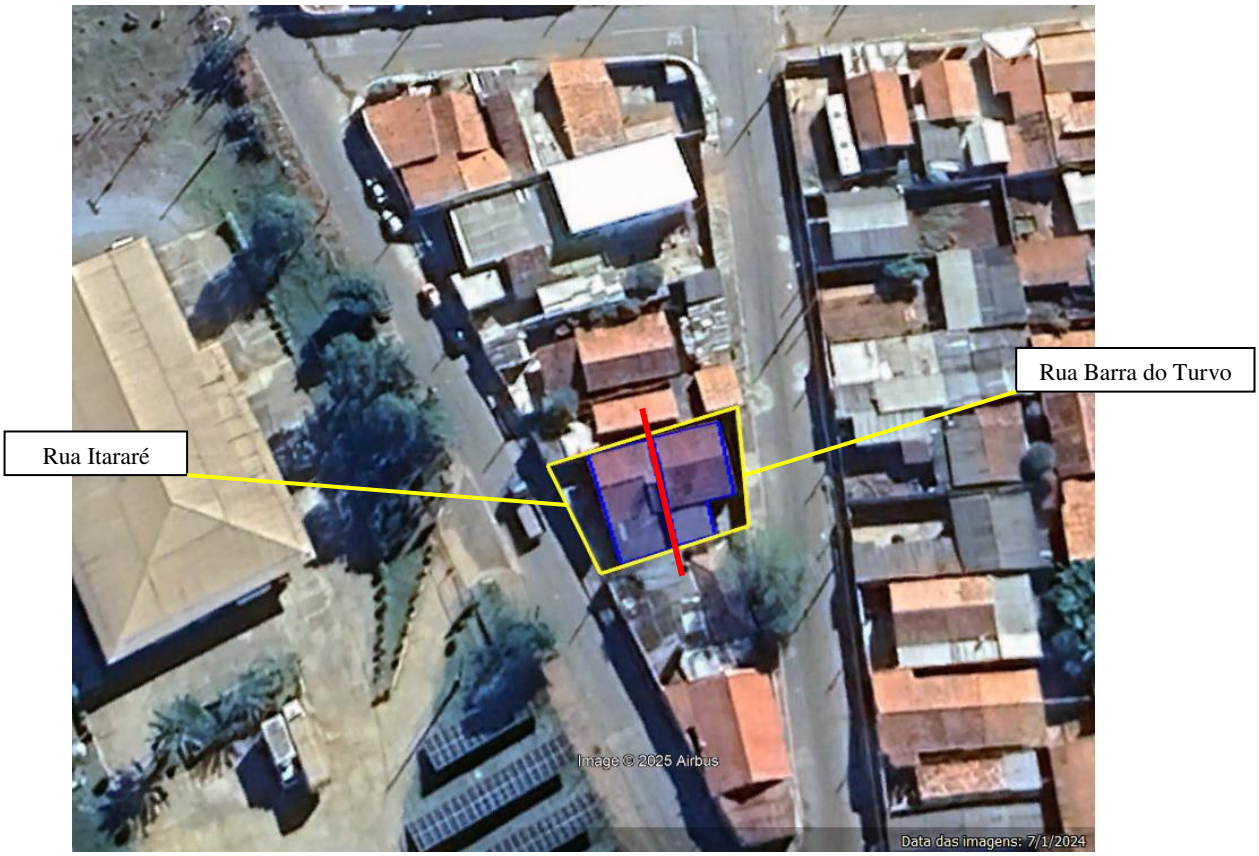
Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

LOCALIZAÇÃO: Rua Barra do Turvo e Rua Itararé, vias que possuem todos os melhoramentos públicos.



CROQUI DE SITUAÇÃO:



Croqui de situação atual (fonte Software GoogleEart©).

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Foto 01. Fachada do Imóvel Rua Itararé, nº 998.

Foto 02. Vista Logradouro lado esquerdo.

Foto 03. Vista Logradouro lado direito.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Foto 04. Vista Interna.

Foto 05. Quintal.

Foto 06. Quintal e Garagem.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Foto 07. Dormitório

Foto 08. Banheiro

Foto 09. Cozinha

Foto 10. Detalhe (forro pvc)

Foto 11. Detalhe piso cerâmico

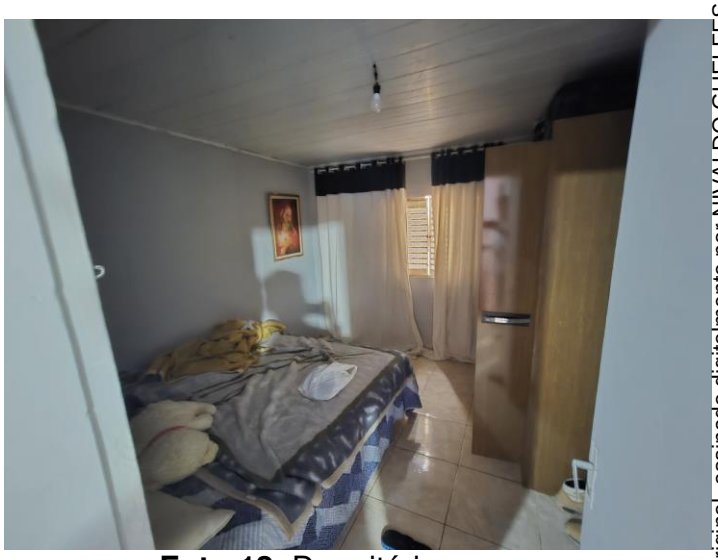


Foto 12. Dormitório

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Foto 13: Fachada do Imóvel, Rua Barra do Turvo, nº 99.

Foto 14. Vista Logradouro lado esquerdo.

Foto 15. Vista Logradouro lado direito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Foto 16. Vista Interna.

Foto 17. Vista quintal.

Foto 18. Vista garagem e quintal.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Foto 19. Dormitório.

Foto 20. Sala.

Foto 21. Cozinha.

Foto 22. Detalhe telhado sem forro.

Foto 23. Detalhe piso concreto armado.

Foto 18. Detalhe cimento queimado (vermelhão).

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

RELATÓRIO FINAL DA VISTORIA.

O Imóvel em Avaliação foi devidamente vistoriado, Descrito todos os seus detalhes no quadro de Resumo, acompanhado do Relatório Fotográfico realizado no dia 01 de Outubro de 2.025.

Não possui documentação regular junto ao R.I.A. sede, onde a área total construída não se encontra devidamente regularizada e aprovada junto ao setor da Prefeitura Municipal e Averbada junto a Matricula de Registro do Imóvel, sendo Registrado somente como Terreno, área total do Terreno divergente entre o Cadastro Municipal e o Registro do Imóvel.

O estado de conservação do Imóvel é REGULAR (Necessidade Reparos Importantes e de Reformas), possuindo partes externas em acabamento, e depreciações por ação do tempo, vida útil e falta de manutenção, fator devidamente enquadrado na Tabela de Depreciação de ROSS – HEIDECKE *em anexo*.

Finalizada a descrição sintética, bem como descrito detalhadamente em seu resumo, passamos à avaliação do imóvel.

8. METODOLOGIA.

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos, sendo adotado para o presente trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes dentro da mesma região em que se situa o imóvel em avaliação, visto que os elementos referenciais encontram-se o mais próximo possível do Imóvel.

9. RIGOR.

Pelo número de elementos comparativos 3, **o nível de rigor é Normal e o grau estabelecido é igual a II.**

10. PESQUISAS DE DADOS DE MERCADO.

Em atendimento as NBR 14653-2 da ABNT, as Amostras utilizadas (Elementos Comparativos) para compor o Valor de Mercado do Imóvel objeto desta avaliação são provenientes de cuidadosa pesquisa de dados elaborada entre os dias 01 de Outubro de 2.025 e 02 de Outubro de 2.025, consultando Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis do Município sede do Imóvel em Avaliação.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Foram definidos filtros de pesquisa para: Imóveis dentro da mesma Região Geoeconômica, e dentro das mesmas características, tendo como parâmetro Imóveis dentro do mais próximo perfil para a Avaliação, respeitando ainda o tamanho, características e condições de mercado.

Pesquisa de Elementos Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua João Brasilio de Andrade, nº 327					
Bairro:	Vila Bela Vista			**Município:**	Capão Bonito - SP.	
Informante:	Porthal Imóveis Consultoria Imobiliária - CRECI-SP 34.601-J (15) 3542 2530					
Link Anuncio:	https://porthalimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-bela-vista-em-capao-bonito-sp/413					
Área Priv./Constr.:	102,00	**CUB R1-B:**	R$ 1.975,09	**Valor AC:**	R$ 76.957,41	
Área do Terreno:	274,00	**Tabela Hoss-Heid.**	30-G	**Valor do Terreno**	R$ 103.042,59	
Área Equivalente:	274,00	**Fator Depreciação:**	61,80%	**Valor Homogeneizado /m²:**		
Preço Anunciado:	R$ 180.000,00	**Fator Topografia:**	1	**R$ 338,46**		
Oferta/ Transação:	Oferta	**Fator Testada:**	1,00	**Data:**	02/10/2025	
Topografia:	Declive	**Fator Oferta:**	0,9			
Testada:	10,00 m					
Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Ribeira, S/nº					
Bairro:	Vila São Paulo			**Município:**	Capão Bonito - SP.	
Informante:	Marcio Mariano Empreendimentos Imobiliários, CRECI-SP 32.975-J - 153542-3870					
Link Anuncio:	http://www.marciomariano.com.br/terreno-inteiro-na-vila-sao-paulo-760.html					
Área Priv./Constr.:	0,00	**CUB R1-B:**	R$ 0,00	**Valor AC:**	R$ 0,00	
Área do Terreno:	500,00	**Tabela Hoss-Heid.**	Não Aplica	**Valor do Terreno**	R$ 250.000,00	
Área Equivalente:	500,00	**Fator Depreciação:**	Não Aplica	**Valor Homogeneizado /m²:**		
Preço Anunciado:	R$ 250.000,00	**Fator Topografia:**	0,9	**R$ 405,00**		
Oferta/ Transação:	Oferta	**Fator Testada:**	1,00	**Data:**	02/10/2025	
Topografia:	Declive	**Fator Oferta:**	0,9			
Testada:	20,00 m					
Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua Iporanga, nº 767					
Bairro:	Vila São Paulo			**Município:**	Capão Bonito - SP.	
Informante:	JS Imóveis e Seguros - Consultoria Imobiliária - CRECI-SP 114.339-F 15-3543 0792 15-99632-0898					
Link Anuncio:	http://jsimoveiseseguros.com.br/imovel/3274411/casa-venda-capao-bonito-sp-vila-sao-paulo					
Área Priv./Constr.:	160,00	**CUB R1-B:**	R$ 2.399,53	**Valor AC:**	R$ 310.595,16	
Área do Terreno:	254,32	**Tabela Hoss-Heid.**	20-D	**Valor do Terreno**	R$ 119.404,84	
Área Equivalente:	254,32	**Fator Depreciação:**	19,10%	**Valor Homogeneizado /m²:**		
Preço Anunciado:	R$ 430.000,00	**Fator Topografia:**	0,9	**R$ 380,30**		
Oferta/ Transação:	Oferta	**Fator Testada:**	1,00	**Data:**	01/10/2025	
Topografia:	Aclive	**Fator Oferta:**	0,9			
Testada:	10,00 m					

11. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.

Esta pesquisa retornou valores de ofertas de mercado atualmente vigentes o que contribui com a realidade de mercado atual da região geoeconômica do Imóvel em Avaliação, que denominamos de Elementos Comparativos.

Conforme determina a NBR nº 14.653/2 da ABNT, para proceder com a adequada Homogeneização dos Elementos Comparativos identificados na pesquisa de dados de mercado, o Quadro de Resumo a seguir apresenta e individualiza estes elementos listados de (1 a 3) que foram devidamente homogeneizadas através dos métodos apropriados.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Sendo assim, os valores e condições descritos neste quadro foram as referencias em torno do qual os cálculos de avaliação serão realizados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS			
ELEMENTOS COMPARATIVOS	**VALOR**	**ÁREA**	**VALOR POR M²**
Elemento Comparativo 01	R$ 180.000,00	274,00	R$ 338,46
Elemento Comparativo 02	R$ 250.000,00	500,00	R$ 405,00
Elemento Comparativo 03	R$ 430.000,00	254,32	R$ 380,30
	MÉDIA SIMPLES		**R$ 374,59**
	Limite Superior (+30,00%)		R$ 486,96
	Limite Superior (-30,00%)		R$ 262,21

Nenhum dos Elementos Comparativos utilizados encontram-se fora do Limite Superior +30% e Limite Inferior -30%, possuindo portanto os valores por metro quadrado dentro dos limites obtidos pela média saneada.

Diante dos Valores obtidos na Homogeneização e da Média dos Elementos temos que o valor do Metro Quadrado do Terreno para Região Geoeconômica do Imóvel Avaliando é de **R$ 374,59 (Trezentos e Setenta e Quatro Reais e Cinquenta e Nove Centavos).**

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.

VALOR DO TERRENO (VT): Para se determinar o Valor do Terreno (VT), aplicam-se os fatores de forma, No caso não há o que Homogeneizar tendo em vista que o terreno possui boa topografia, encontra-se no do nível do logradouro, formato regular, de forma que não gera ônus para valor de mercado do mesmo, assim sendo:

Área do Terreno: 264,42 m² Valor do Metro Quadrado: R$ 374,59

- R$ 264,42 x 374,59 = R$ 99.049,08
- **R$ 99.049,08 VT (Valor do Terreno).**

VALOR DAS BENFEITORIAS (VB): Para se determinar o Valor das Benfeitorias (VB), o metro quadrado foi identificado conforme o seu Padrão de Construção **R1-B** (Residencial Unifamiliar Padrão Baixo), devidamente enquadrada no CUB (Custo Unitário Básico) do SINDUSCON-SP de Setembro de 2.025 o mais atualizado até a presente data, com o valor de R$ 1.975,09/m² para o custo de produção/reprodução, que será devidamente depreciado e ajustado a seguir conforme as condições descritas do Imóvel.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Conforme já descrito em seu Resumo o Imóvel Avaliando possui duas residências fisicamente separadas, que se encontram edificadas no mesmo Terreno do Objeto, onde possuem o mesmo padrão de construção, porém estado de conservação distintos, que serão devidamente tratados a seguir:

O estado de conservação da residência situada com frente para a Rua Itararé é REGULAR, encontra-se enquadrado no seguinte coeficiente de depreciação de –46,20%, conforme enquadramento cartesiano **30-F** da Tabela de Depreciação de ROSS HEIDECKE, o qual apresenta a necessidade de Reparos Simples e Importantes;

O estado de conservação da residência situada com frente para a Rua Barra do Turvo é REGULAR/RUIM, encontra-se enquadrado no seguinte coeficiente de depreciação de –61,80%, conforme enquadramento cartesiano **30-G** da Tabela de Depreciação de ROSS HEIDECKE, o qual apresenta a necessidade de Reparos e Reformas Importantes, assim temos que:

HOMOGENEIZAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA RUA ITARARÉ				
Área Construída/M²:	94,00	Fator Depreciação:	46,20%	30-F
CUB R-1-B /M²:	R$ 1.975,09	AC x CUB - FD = X		
		94,00 x R$ 1.975,09 - 46,20% =		
		R$ 99.884,25		

HOMOGENEIZAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA RUA BARRA DO TURVO				
Área Construída/M²:	97,00	Fator Depreciação:	61,80%	30-G
CUB R-1-B /M²:	R$ 1.975,09	AC x CUB - FD = X		
		97,00 x R$ 1.975,09 - 61,80% =		
		R$ 73.184,98		

VALOR DAS BENFEITORIAS DEVIDAMENTE AJUSTADAS	
Área Construída - Frente Rua Itararé	R$ 99.884,25
Área Construída - Frente Rua Barra do Turvo	R$ 73.184,98
Valor das Benfeitorias	**R$ 173.069,24**

VALOR GLOBAL (VG): Diante dos valores até aqui definidos e devidamente tratados e homogeneizados, do metro quadrado do Terreno bem como da Área Construída Total do Imóvel passamos a conclusão do **Valor Global** de Mercado do Imóvel em Avaliação:

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

VT (Valor do Terreno) VB (Valor das Benfeitorias) VG (Valor Global)

- Valor do Terreno VT: R$ 99.049,08
- Valor das Benfeitorias VB: R$ 173.069,24
- VT R$ 99.049,08 + VB R$ 173.069,24 = VG R$ 272.118,32
- **Valor Global: R$ 272.118,32**

AJUSTE APLICADO DE -5,00 % DO VALOR GLOBAL:

Diante das condições de documentações do **Imóvel Avaliando** conforme descrito em seu quadro de resumo o Imóvel não possui sua Área Construída devidamente averbada junto a Matricula de Registro do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca sede do Município em que se situa, constando registro somente como terreno, possui área construída no cadastro municipal, porém não apresenta junto ao mesmo projeto aprovado e certidão de habite-se, será, portanto aplicado o fator de correção nos valores obtidos de – 5,00 % sobre o Valor Global de Mercado do Imóvel.

O percentual de desvalorização aplicada sobre o valor do Imóvel Avaliando, tem como base parâmetros destacado pela **ANOREG/SP** (Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo), nos quais se predominam a falta de documentação regular em Imóveis, fatores que geram diversos ônus, tais como: despesas para regularização, dificuldades em alienações de créditos, desvalorização na venda, baixa liquidez de venda, inexistência de recolhimento de impostos, inexistência de certidões, etc., podendo gerar um percentual de até -35,00% de desvalorização.

Assim temos que:

VG (valor global) AA (ajuste aplicado)
VG R$: 272.118,32 AA: -5,00%

- R$ 272.118,32 – 5,00% = R$ 258.512,40
- **R$ 258.512,40**

- **R$ 258.512,40 (Valor Global Devidamente Ajustado)**

O Valor Global de Mercado do Imóvel será arredondado para R$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais), visto que o entendimento para o arredondamento de valores obtidos no resultado do trabalho não ultrapasse o valor percentual de +1,00%-1,00%.

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

12. CONCLUSÃO.

Esta avaliação foi elaborada com estrita observância aos postulados constantes nas normas vigentes (ABNT, COFECI e CRECI), portanto, diante de todos os critérios ora demonstrados e das condições do Mercado Imobiliário Atual, concluo que o **Valor Global de Mercado do Imóvel em Avaliação** alcançou a importância de **R$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais).**

Desta forma encerro o presente Laudo em 16 paginas, mais anexos.

13. QUALIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL.

Nivaldo Guelfes Júnior, brasileiro, corretor de imóveis, perito nomeado nos autos, avaliador de imóveis devidamente credenciado junto ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis, sob o numero 114.339-f, e Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o numero 19.450, sediado a Rua Floriano Peixoto, nº 176, Escritório, Centro, Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo.

Capão Bonito – SP 03 de Outubro de 2.025.

Nivaldo Guelfes Júnior
CPF/MF nº 297.068.618-07
CRECI-SP nº 114.339-f
CNAI nº 19.450

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

ANEXOS

CNM: 119669.2.0021325-41

MATRÍCULA Nº 21.325 — REGISTRO GERAL — LIVRO 2

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
CNS 11.966-9

MATRÍCULA Nº 21.325 Ficha Nº 01

Capão Bonito, 14 de novembro de 2.017

Oficial

Denominação / Localização " RUA BARRA DO TURVO ", lado ímpar, distante 48,29 metros da esquina com a Rua Itaberá, na VILA SÃO PAULO

Distrito: CAPÃO BONITO Município: CAPÃO BONITO Comarca: CAPÃO BONITO

REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Carlos Alberto Bertoni - Registrador
MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPÃO BONITO
Estado de São Paulo

IMÓVEL O lote de terreno sob nº **15,** da Quadra **65,** Setor 03, situado no lado ímpar da Rua Barra do Turvo, distante 48,29 metros da esquina com a Rua Itaberá, na Vila São Paulo, nesta cidade e comarca de Capão Bonito,com os seguintes elementos caracterizadores: mede 14,81 metros de **frente** para a Rua Barra do Turvo; confronta-se à **direita** numa distância de 20,89 metros com o Lote 22; à **esquerda** numa distância de 15,34 metros com o Lote 229; aos **fundos** numa distância de 14,91 metros com a Rua Itararé, **encerrando uma área de 264,42 m2 (duzentos e sessenta e quatro metros e quarenta e dois decímetros quadrados).**

Inscrição Cadastra Municipal nº 01.03.065.0015.001.

PROPRIETÁRIA;- **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ nº 46.634.459/0001-95, com sede na Rua Nove de Julho, nº 690, centro, nesta cidade de Capão Bonito-SP.

TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula nº 17.493, descerrada em 26 de fevereiro de 2.013 e Loteamento regularizado na mesma data.

A Substituta Designada (Eloisa Ana de Lima Ventureli).

R – 01 – M – 21.325 - Por Instrumento Particular firmado nesta cidade e comarca de Capão Bonito-SP, em 28 de outubro de 2013, de acordo com a Lei Municipal nº 3.620, de 07 de dezembro de 2.011, registrado sob nº 171 que compõe o Livro 01, protocolado sob nº 34.249, em 7 de novembro de 2.017, fica constando que a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO**, supra qualificada, DOOU a **NOEL AUGUSTO SUDÁRIO**, portador da CI - RG nº 17.793.721 - SSP-SP e inscrito no CPF-MF sob nº 072.113.498-08, viúvo, aposentado; **IVAN AUGUSTO SUDÁRIO**, portador da CI - RG nº 28.951.367-4-SSP-SP e inscrito no CPF-MF sob nº 126.193.178-51, divorciado, mecânico; **EDIVANI ANTONIA SUDÁRIO RIBAS**, portadora da CI - RG nº 28.362.020-1-SSP-SP e inscrita no CPF-MF sob nº 249.056.858-26, monitora, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **VICENTE RIBAS**, portador da CI - RG nº 38.128.766-X SSP-SP e inscrito no CPF-MF sob nº 374.643.109-34, motorista; **ELIVANI AUGUSTO SUDÁRIO**, portador da CI - RG nº 28.951.366-2-SSP-SP e inscrito no CPF-MF sob nº 296.772.958-29, solteira, maior, do lar; **IVANILDO AUGUSTO SUDÁRIO**, portador da CI - RG nº 33.662.682-4-SSP-SP e inscrito no CPF-MF sob nº 280.638.548-29, carreteiro, casado sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de acordo com o inciso III, do artigo 1.641, do C . C . B., com **CLEONICE APARECIDA DE OLIVEIRA SUDÁRIO**, portadora da CI - RG nº 46.178.821 - 4-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob nº 374.431.718-89, do lar; **INIVAN APARECIDO SUDÁRIO**, portador da CI - RG nº 47.236.136-3-SSP-SP e inscrito no CPF-MF sob nº 390.222.228-02, solteiro, maior, operador de máquinas, que convive em união estável, conforme o Artigo 226, § 3° da Constituição Federal, regulamentado pela Lei nº 9.278/96, com **ERIKA DAIANE OIKAWA**, portadora da CI - RG nº 44.481.825-X-SSP-SP e

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 22,52

SOLICITADO POR: NIVALDO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.068.618-** DATA: 23/09/2025 10:58:36 - VALOR: R$ 22,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

CNM: 119669.2.0021325-41

MATRÍCULA Nº 21.325 Ficha 01 verso

Oficial

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

inscrita no CPF-F sob nº 089.064.219-23, solteira, maior, do lar; todos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Barra do Turvo, nº 99, Vila São Paulo, nesta cidade de Capão Bonito-SP,o imóvel objeto desta matrícula, avaliado para efeitos fiscais, em R$3.482,72. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº 140152698/2017, expedida nesta data, válida até 12 de maio de 2.018, conforme provimento 08/2012,de 28 de março de 2.012, da Corregedoria Geral da Justiça, publicado em 29 de março de 2.012, em nome da transmitente. Inscrição Cadastral Municipal nº 01.03.065.0015.001. Valor venal: R$8.643,13. Capão Bonito, 14 de novembro de 2.017. A Escrevente Autorizada_____(Mary Terezinha de Oliveira Souza).

Emols.: R$101,09 -- PC EA RE CM

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,52

(continua na Ficha nº)

MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPÃO BONITO
Estado de São Paulo
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Carlos Alberto Bertoni - Registrador
Visualização disponibilizada em www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: NIVALDO JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.068.618-** DATA: 23/09/2025 10:58:36 - VALOR: R$ 22,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

NIVALDO GUELFES JR
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Prefeitura Municipal de Capão Bonito

DEPARTAMENTO DE FINANÇAS

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Registro Cadastral

Nº DO CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
12179	01.03.065.0015.001	ZONA UNICA	VILA SAO PAULO	01/01/2009	07/02/2025

TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE
TRECHO 1	SETOR TRES	26				/ /

Proprietário

NOME: NOEL AUGUSTO SUDARIO

CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TELEFONE RESIDENCIAL	TELEFONE COMERCIAL
072.113.498-08	RG:17.793.721		0	

Contribuinte(s)/Compromissário(s)

NOME	TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.
NOEL AUGUSTO SUDARIO	PROPRIETÁRIO	072.113.498-08	RG:17.793.721	

Localização da Unidade Imobiliária

LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE
RUA ITARARE	998		11S	26	02

COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR
						0006416

LOGRADOURO ESQUINA	CEP
	18300-000

Endereço de Entrega à Definir

ENDEREÇO	BAIRRO
ITARARE 998	VILA SAO PAULO

CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	COMPLEMENTO
CAPAO BONITO SP	18300-000			

Outras Informações

ISENÇÃO	ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA EDIFICADA
SEM ISENCAO	0,50	56.001,92	0,00	120,66

Terreno

TESTADA PRINCIPAL	TESTADA DOIS	TESTADA P/ TAXAS	ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M² TERRENO	VALOR VENAL TERRENO
15.0000		30.0000	242,00	1,00	34,99	12.295,42

Características do Terreno		Serviços e Equipamentos
SITUACAO	MAIS DE UMA FRENTE	COLETA DE LIXO
PERFIL	PLANO	ILUMINACAO PUBLICA
SOLO	FIRME	SANEAMENTO
OCUPACAO	CONSTRUIDO	
PATRIMONIO	PARTICULAR	
UTILIZACAO	RESIDENCIAL	
MURO CALCADA	C/MURO - C/CALCADA	
LANCAMENTO	CONJUNTO	
CERCA MURO	DOIS	
OPCIONAL63	DOIS	
OPCIONAL64	DOIS	

Construção nº 1

ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	CLASSE	ANO	PONTUAÇÃO	VALOR M² CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO
51,94	CASA		0	57,00	0,00	20.673,22

Construção nº 2

ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	CLASSE	ANO	PONTUAÇÃO	VALOR M² CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO
68,72	CASA		0	64,00	0,00	23.033,28

Características da Construção		Serviços e Equipamentos Construção	Pontuação
ALINHAMENTO	RECUADA		ESTRUTURA - CONCRETO
LOCALIZACAO	FRENTE		PISO - CIMENTO
POSICAO	ISOLADA		REVESTIMENTO - INEXISTENTE
CONSERVACAO	REGULAR		INST SANITARIA - INTERNO

Tributos

COLETA DE LIXO	156,56
EMOLUMENTOS	18,56
IMPOSTOS	280,08
TOTAL	455,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Setembro de 2025(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
set/24	184,48	0,35	3,36	3,44	180,98	0,11	3,83	3,85	190,01	0,66	2,81	2,95	170,87	0,14	3,11	3,32
out/24	185,21	0,40	3,77	3,90	181,04	0,04	3,86	3,88	191,65	0,87	3,70	3,99	170,87	0,00	3,11	3,11
nov/24	185,64	0,23	4,01	4,01	181,11	0,04	3,91	3,91	192,57	0,48	4,20	4,20	170,87	0,00	3,11	3,11
dez/24	185,95	0,17	4,19	4,19	181,40	0,16	4,07	4,07	192,94	0,19	4,40	4,40	170,87	0,00	3,11	3,11
jan/25	189,75	2,04	2,04	6,32	187,66	3,45	3,45	7,64	193,86	0,47	0,47	4,92	170,87	0,00	0,00	3,11
fev/25	189,92	0,09	2,14	6,30	187,66	0,00	3,45	7,64	194,26	0,21	0,69	4,89	170,87	0,00	0,00	3,11
mar/25	190,16	0,12	2,26	6,32	187,70	0,02	3,47	7,61	194,78	0,27	0,95	4,97	170,87	0,00	0,00	3,11
abr/25	190,67	0,27	2,54	6,55	187,82	0,07	3,54	7,67	195,79	0,52	1,48	5,42	171,12	0,14	0,14	3,26
mai/25	191,82	0,60	3,16	5,96	190,30	1,32	4,91	6,96	195,11	-0,35	1,12	4,91	173,92	1,64	1,79	3,24
jun/25	193,49	0,87	4,05	6,08	193,25	1,55	6,53	7,40	195,04	-0,04	1,09	4,57	176,94	1,74	3,55	4,21
jul/25	194,77	0,66	4,74	6,33	195,42	1,13	7,73	8,38	195,06	0,01	1,10	3,85	179,50	1,45	5,05	5,49
ago/25	195,17	0,21	4,96	6,17	195,84	0,21	7,96	8,34	195,42	0,18	1,29	3,53	180,30	0,45	5,52	5,67
set/25	195,52	0,18	5,15	5,99	195,99	0,07	8,04	8,30	196,07	0,33	1,62	3,19	180,30	0,00	5,52	5,52

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

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.093,46	54,65
Material	849,05	42,43
Despesas Administrativas	58,49	2,92
Total	2.001,00	100,00

(*) Encargos Sociais: 150,89%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.975,09	0,17	R-1	2.399,53	0,17	R-1	2.923,61	0,19
PP-4	1.850,63	0,18	PP-4	2.285,72	0,18	R-8	2.363,90	0,19
R-8	1.765,43	0,18	R-8	2.001,00	0,18	R-16	2.557,37	0,20
PIS	1.368,77	0,17	R-16	1.945,68	0,20			

(*) 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 incluidos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.324,95	0,21	CAL-8	2.465,91	0,21
CSL-8	2.001,94	0,19	CSL-8	2.161,05	0,19
CSL-16	2.669,56	0,18	CSL-16	2.877,74	0,18

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.121,54	0,18
GI	1.136,93	0,21

(*) 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 incluidos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Setembro de 2025(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, Setembro

Função	R$/h	Variação mês (%)
Servente	9,33	0,00
Pedreiro	11,26	0,00
Carpinteiro	11,46	0,00
Armador	11,62	0,00
Eletricista	11,90	0,00
Encanador	11,72	0,00
Pintor	11,77	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, Setembro

Função	R$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	68,09	0,00

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	**19,10**	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	**46,20**	**61,80**	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

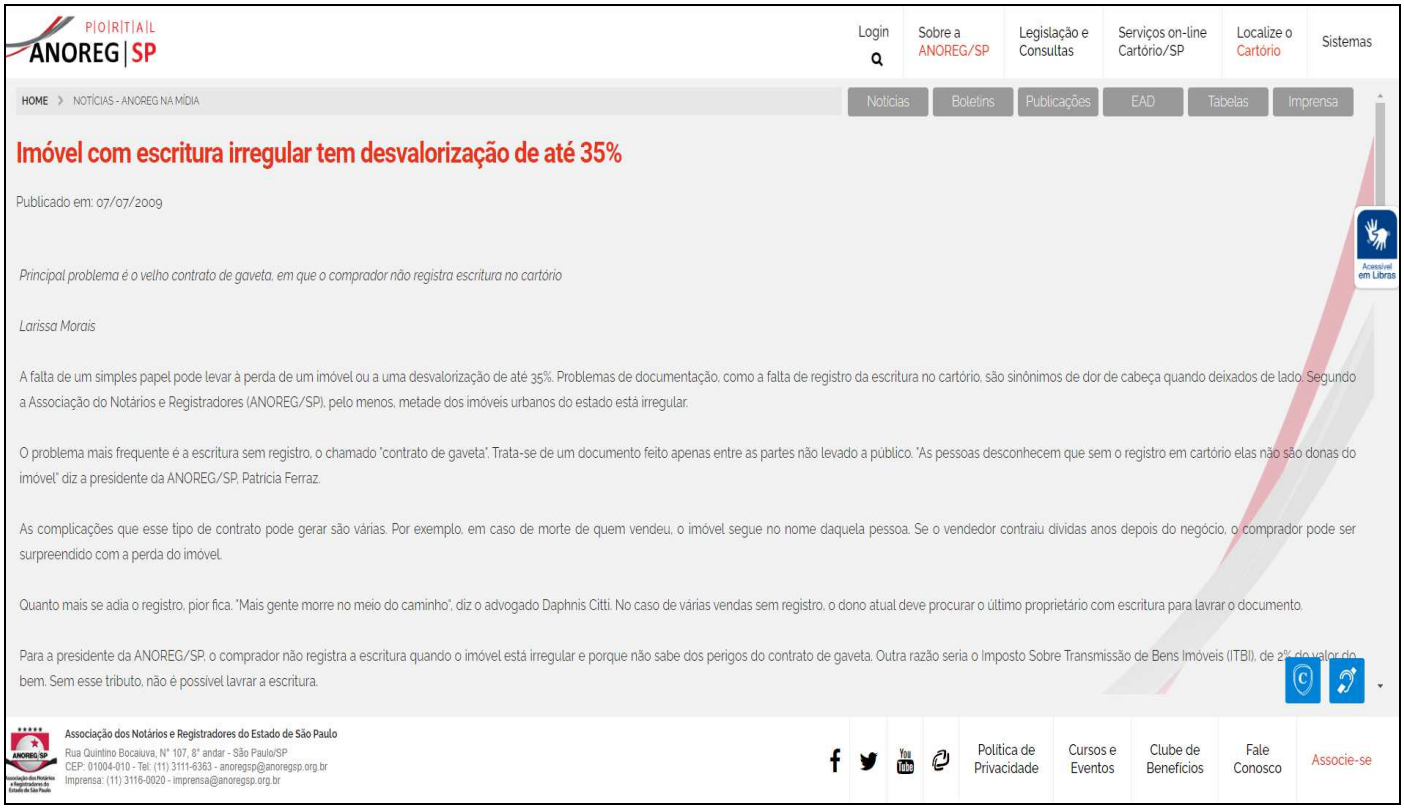
NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil
A = Novo
B = Entre Novo e Regular
C = Regular
D = Entre Regular e Reparos Simples
E = Reparos Simples
F = Entre Reparos Simples e Importantes
G = Reparos Importantes
H = Reformas de Grande Porte

Rua Floriano Peixoto, nº 176, Centro, Capão Bonito – SP – CEP 18.300-005. (15)3543-0792 (15)99632-0898 adm@jsimoveiseseguros.com.br guelfes@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Referencias Bibliográficas:



PORTAL ANOREG | SP

Login | Sobre a ANOREG/SP | Legislação e Consultas | Serviços on-line Cartório/SP | Localize o Cartório | Sistemas

HOME › NOTÍCIAS - ANOREG NA MÍDIA

Notícias | Boletins | Publicações | EAD | Tabelas | Imprensa

Imóvel com escritura irregular tem desvalorização de até 35%

Publicado em: 07/07/2009

Principal problema é o velho contrato de gaveta, em que o comprador não registra escritura no cartório

Larissa Morais

A falta de um simples papel pode levar à perda de um imóvel ou a uma desvalorização de até 35%. Problemas de documentação, como a falta de registro da escritura no cartório, são sinônimos de dor de cabeça quando deixados de lado. Segundo a Associação do Notários e Registradores (ANOREG/SP), pelo menos, metade dos imóveis urbanos do estado está irregular.

O problema mais frequente é a escritura sem registro, o chamado "contrato de gaveta". Trata-se de um documento feito apenas entre as partes não levado a público. "As pessoas desconhecem que sem o registro em cartório elas não são donas do imóvel" diz a presidente da ANOREG/SP, Patrícia Ferraz.

As complicações que esse tipo de contrato pode gerar são várias. Por exemplo, em caso de morte de quem vendeu, o imóvel segue no nome daquela pessoa. Se o vendedor contraiu dívidas anos depois do negócio, o comprador pode ser surpreendido com a perda do imóvel.

Quanto mais se adia o registro, pior fica. "Mais gente morre no meio do caminho", diz o advogado Daphnis Citti. No caso de várias vendas sem registro, o dono atual deve procurar o último proprietário com escritura para lavrar o documento.

Para a presidente da ANOREG/SP, o comprador não registra a escritura quando o imóvel está irregular e porque não sabe dos perigos do contrato de gaveta. Outra razão seria o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de 2% do valor do bem. Sem esse tributo, não é possível lavrar a escritura.

Acessível em Libras

Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo
Rua Quintino Bocaiuva, Nº 107, 8º andar - São Paulo/SP
CEP: 01004-010 - Tel: (11) 3111-6363 - anoregsp@anoregsp.org.br
Imprensa: (11) 3116-0020 - imprensa@anoregsp.org.br

Política de Privacidade | Cursos e Eventos | Clube de Benefícios | Fale Conosco | Associe-se

https://www.anoregsp.org.br/noticias/720/imovel-com-escritura-irregular-tem-desvalorizacao-de-ate-35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

Referencias de pesquisas Mercadológicas:

1.

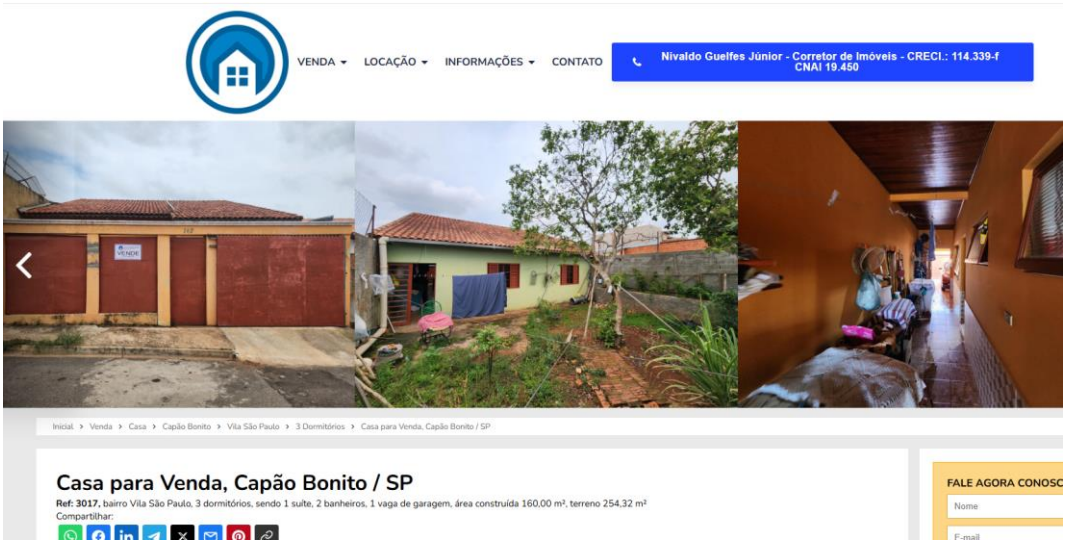
https://porthalimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-vila-bela-vista-em-capao-bonito-sp/413

2.

http://www.marciomariano.com.br/terreno-inteiro-na-vila-sao-paulo-760.html

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.

3.



http://jsimoveiseseguros.com.br/imovel/3274411/casa-venda-capao-bonito-sp-vila-sao-paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/10/2025 às 11:33 , sob o número WCPB25700329743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000543-10.2020.8.26.0123 e código ILhdcRO6.