
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO
DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP.**

Processo Digital nº: 0005844-33.2012.8.26.0123

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

Requerente: Fundo de Liquidação Financeira - Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados

Requerido: Nutri Agro Dimas Indústria e Comercio Ltda

GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA, engenheira civil, perita judicial nomeada nesta ação de **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO PERICIAL

Fazendo-o nos moldes que passa a expor.

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou esta subscritora para desempenhar o honroso encargo, conforme fls. 2.015 dos autos.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

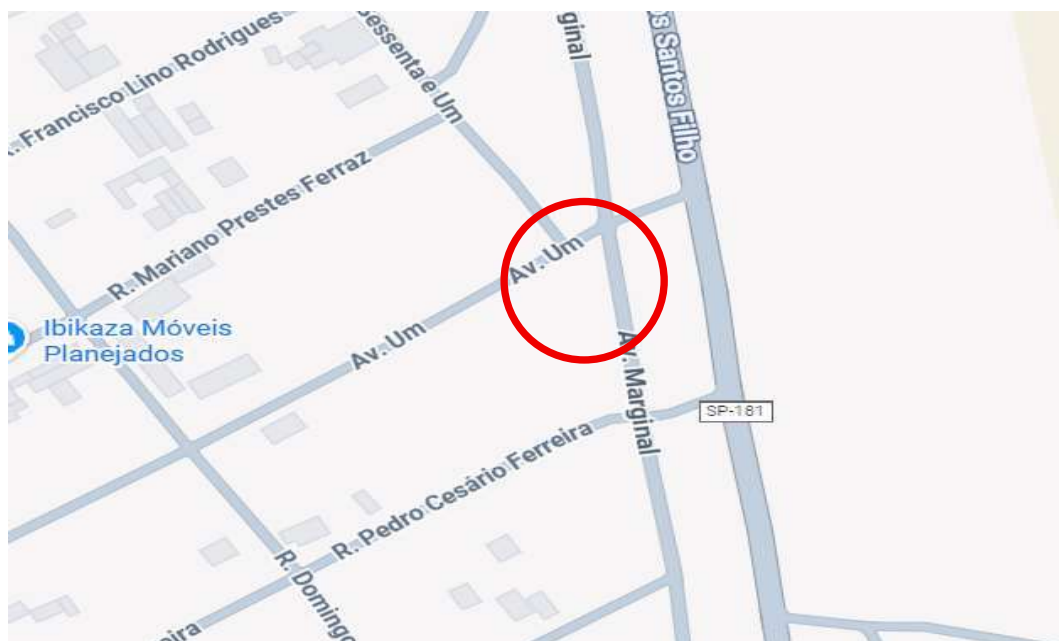
I.II) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar os imóveis do tipo urbano.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

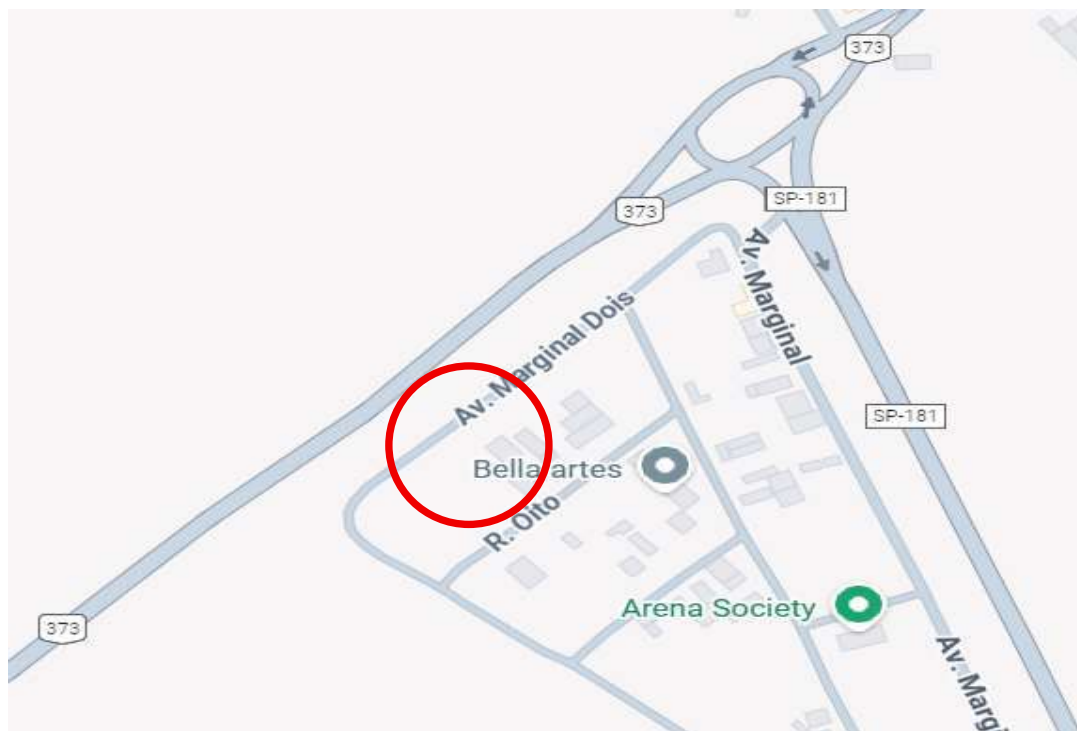
O presente trabalho refere-se à avaliação de 07 (sete) imóveis urbanos, sendo 05 (cinco) terrenos, 01 (uma) casa residencial e 01 (um) galpão, localizados no município de Capão Bonito/SP, distribuídos nos bairros Centro, Vila Nova Capão Bonito e Vila Santa Izabel. Os imóveis apresentam uso residencial e comercial, estando inseridos em área urbana com infraestrutura básica, possuindo matrícula imobiliária individualizada, conforme documentação apresentada.

Matrícula 7.938 com 491,00 m², conforme matrícula nº 7.938 do Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito / SP, lote nº 24 da quadra 39 com frente para a Avenida Um, na esquina em curva de confluência da Rua Marginal. – Vila Santa Izabel, Município de Capão Bonito.



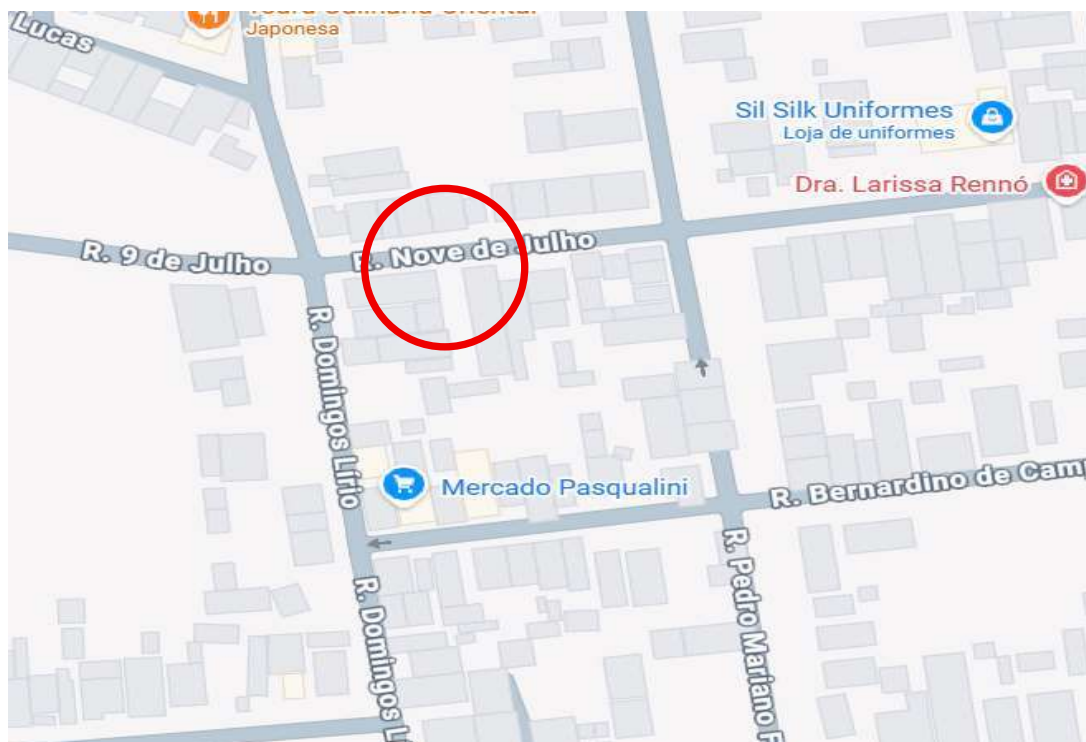


Matrícula 7.362 com 1.500 m², conforme matrícula nº 7.362 do Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito / SP, lote nº 24 da quadra 39 com frente para a Rua Marginal – Vila Santa Izabel, Município de Capão Bonito.



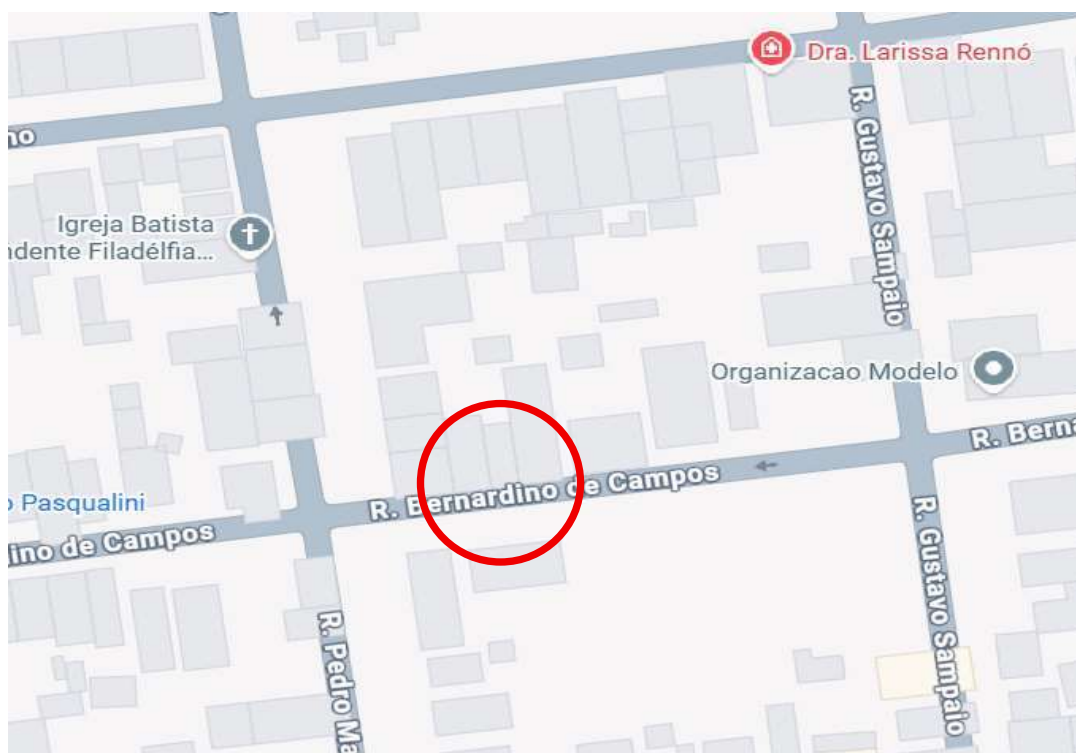


Matrícula 10.492 com 348,00 m², conforme matrícula nº 10.492 do Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito / SP, com frente para a Rua Nove de Julho – Centro, Município de Capão Bonito.



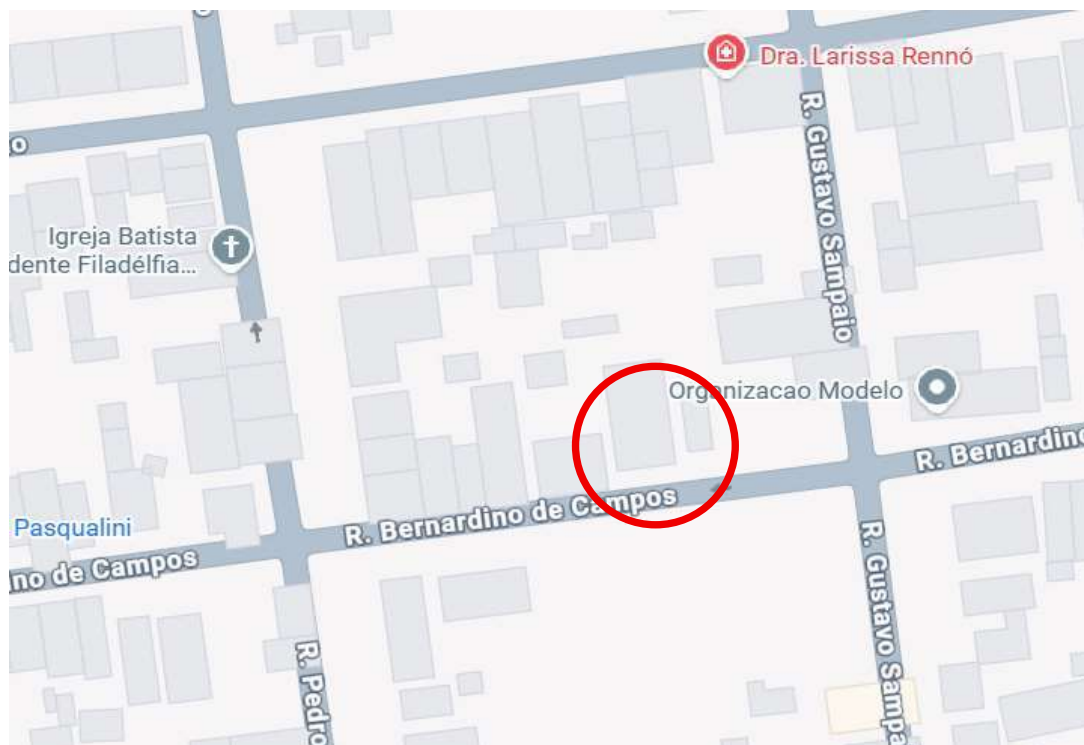


Matrícula 11.246 com 457,00 m², conforme matrícula nº 11.246 do Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito / SP, com frente para a Rua Bernadino de Campo, lote 02 da quadra 11 – Centro, Município de Capão Bonito.



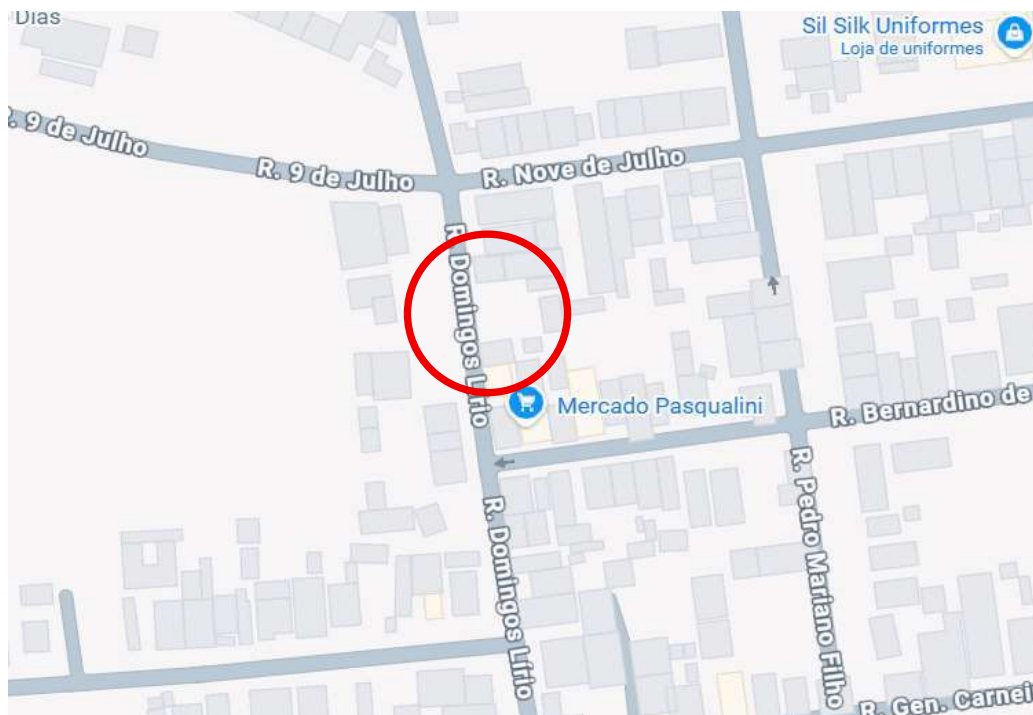


Matrícula 12.047 com 417,00 m², conforme matrícula nº 12.047 do Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito / SP, com frente para a Rua Bernadino de Campo, lote 05 e 06 da quadra 11 – Centro, Município de Capão Bonito.



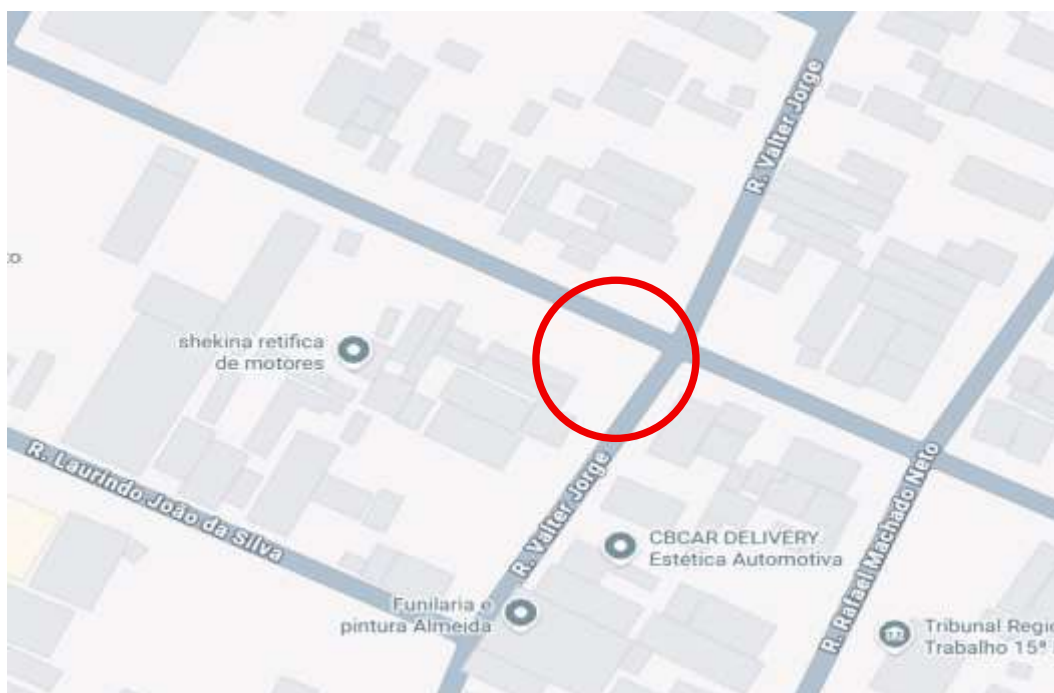


Matrícula 10.494 com 285 m², conforme matrícula nº 17.447 do Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito / SP, com frente para a Rua Domingos Lírio – Centro, Município de Capão Bonito e





Matrícula 10.109 com 364.00 m², conforme matrícula nº 10.109 do Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito / SP, lote nº 8 da quadra 04 com frente para a Rua Dois – Vila Nova Capão Bonito, Município de Capão Bonito.





III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** dos imóveis em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência nos imóveis no mês de janeiro de 2.026, sendo que não compareceu representantes das partes na vistoria aos imóveis. Para localização dos lotes avaliandos foi utilizada a planta fornecida pela Prefeitura de Capão Bonito / SP.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA Nº 7.938 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP (fls. 1.589 a 1.590);
- MATRÍCULA Nº 7.362 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP (fls. 2.084 a 2.087);
- MATRÍCULA Nº 10.492 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP (fls. 1.593 a 1.595);
- MATRÍCULA Nº 11.246 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP (fls. 1.602 a 1.604);
- MATRÍCULA Nº 12.047 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP (fls. 1.607 a 1.608);
- MATRÍCULA Nº 10.494 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP (fls. 2.081 a 2.083);

e

- MATRÍCULA Nº 10.109 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAPÃO BONITO / SP (fls. 1.591 a 1.592).

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA OS IMÓVEIS

Os imóveis localizados no Centro e na Vila Nova Capão Bonito situam-se em região de natureza predominantemente residencial, com ocupação horizontal, apresentando padrão construtivo médio a médio/baixo, com presença pontual de edificações de padrão inferior em seu entorno. A região dispõe de infraestrutura urbana básica, com vias pavimentadas, rede de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto.

Destaca-se, nesses bairros, a Avenida Plácido Batista da Silveira, importante eixo viário local, onde há linhas regulares de transporte coletivo, possibilitando a interligação com outros bairros do município e cidades vizinhas, bem como a existência de comércio de âmbito local, atendendo às necessidades básicas da população residente.

Em relação ao mercado imobiliário dessas regiões, observa-se a presença de oferta ativa de imóveis à venda, incluindo unidades residenciais e áreas livres (terrenos), indicando dinâmica mercadológica compatível com zonas urbanas consolidadas.

Por sua vez, os imóveis localizados no bairro Vila Santa Izabel encontram-se em região de padrão urbanístico inferior, caracterizada por ocupação predominantemente residencial, com vias não pavimentadas, infraestrutura urbana limitada e padrão construtivo

predominantemente baixo, fatores que influenciam diretamente o valor unitário dos imóveis nessa localidade.

VI.I) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

As regiões são dotadas de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

VI.II) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra os imóveis avaliados é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

Os imóveis avaliados apresentam dimensões inseridas na média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que os imóveis apresentam **MÉDIA LIQUIDEZ**.

VI.III) ZONEAMENTO

Trata-se de Zona de Expansão Urbana, segundo o Plano Diretor de Capão Bonito /SP.

V.IV) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotou-se o Método Evolutivo, procedendo-se, para tanto, à conjugação de métodos, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653.

Por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), foi definido o valor do terreno, com base em amostras de imóveis semelhantes aos avaliandos, obtidas no mercado imobiliário local. Tal sistemática coincide com a metodologia amplamente empregada na avaliação de imóveis urbanos, exigindo que os elementos comparativos apresentem características semelhantes, de modo a garantir a confiabilidade dos resultados.

O procedimento adotado consistiu na homogeneização dos elementos comparativos, mediante a aplicação de fatores de ajuste e fórmulas matemáticas, saneando-se os valores observados no mercado, com o objetivo de se alcançar o valor unitário de terreno (v) dos imóveis avaliandos.

Para os imóveis que possuem edificações, o respectivo valor foi apurado com base no custo unitário de construção, considerando o padrão construtivo observado em vistoria, tendo como referência os índices CUB e SINDUSCON, ajustados às condições locais, aplicando-se a depreciação física compatível com o estado de conservação e a vida útil remanescente das edificações, conforme demonstrado nas planilhas e registros fotográficos constantes deste laudo.

O valor final de cada imóvel resulta da soma do valor do terreno com o valor depreciado da edificação, quando existente. Para os imóveis constituídos exclusivamente por terreno, a avaliação restringiu-se ao valor do solo.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de janeiro de 2.026

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram utilizados **7 (sete) imóveis** para o Centro e Vila Nova Capão Bonito e **5 (cinco) imóveis** para Jardim Santa Izabel, como comparativos.

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao disposto na ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, a presente avaliação, considerando a quantidade e a qualidade dos dados de mercado efetivamente utilizados, bem como os critérios de tratamento e homogeneização adotados, foi enquadrada como de **Grau de Fundamentação II e Nível de Precisão II**.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado dos imóveis, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 7 (sete) elementos no Centro e Vila Nova Capão Bonito e 5 (cinco) elementos no Jardim Santa Izabel, situados nas proximidades dos avaliandos. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** Considerando que os dados de mercado utilizados correspondem, em sua maioria, a valores de oferta, os quais admitem margem de negociação até a efetiva concretização da transação, foi adotado fator de fonte igual a 0,90, compatível com a prática consagrada em avaliações judiciais, com o objetivo de compatibilizar os valores ofertados com os valores efetivos de mercado. O fator adotado encontra-se dentro dos limites usualmente aceitos pela ABNT NBR 14.653.
- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;
- **Fator topografia (Ft):** para tratamento da topografia observada nos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando, serão considerados os seguintes parâmetros a fim de se retirar as desvantagens que um Lote em aclive ou declive possua em relação a um Lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano $F_{top} = 1,00$, declive ou aclive suave $F_{top} = 0,90$, declive ou aclive médio $F_{top} = 0,80$ e declive ou aclive acentuado $F_{top} = 0,70$;
- **Fator localização (Fl):** para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 1,20; para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,80.
- **Fator área (Fa):** O fator área tem por finalidade corrigir o valor unitário dos elementos comparativos cujas áreas apresentem diferença significativa em relação à área do imóvel avaliando, de modo a compatibilizar os dados analisados.

Para efeito de homogeneização, considerou-se a diferença percentual entre a área do elemento comparativo e a área do imóvel avaliando. Quando a diferença de área foi superior a 30%, adotou-se o coeficiente 0,125; quando a diferença foi igual ou inferior a 30%, adotou-se o coeficiente 0,250, conforme aplicado nas planilhas de cálculo.

Tal procedimento visa reduzir distorções decorrentes da influência do porte do terreno sobre o valor unitário, estando em conformidade com a metodologia preconizada pela ABNT NBR 14.653.

Ou seja;

Matrícula 7.938 topografia plana ($F_{topr} = 1,00$) e localização privilegiada ($F_{locr} = 1,20$).

Matrícula 7.362 topografia declive suave ($F_{topr} = 0,90$) e localização privilegiada ($F_{locr} = 1,20$).

Matrícula 10.492 topografia plana ($F_{topr} = 1,00$) e localização boa ($F_{locr} = 1,00$).

Matrícula 11.246 topografia plana ($F_{topr} = 1,00$) e localização boa ($F_{locr} = 1,00$).

Matrícula 12.047 topografia plana ($F_{topr} = 1,00$) e localização boa ($F_{locr} = 1,00$).

Matrícula 10.494 topografia plana ($F_{topr} = 1,00$) e localização boa ($F_{locr} = 1,00$).

Matrícula 10.109 topografia plana ($F_{topr} = 1,00$) e localização privilegiada ($F_{locr} = 1,20$).

Elementos comparativos das matrículas **7.938** e **7.362**, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	TERRENO		LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
			FONTE	CONTATO	FONE		ÁREA (m ²)	TOPOGRAFIA			
Capão Bonito/SP	1	Rua Nove, s/nº	Marcio Mariano Im.	Márcio	15 99732 5626	65.000,00	360,00	Declive Suave	Boa	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	2	Rua Nove, s/nº	Marcio Mariano Im.	Márcio	15 99732 5626	65.000,00	428,00	Declive Suave	Boa	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	3	Rua Trinta e Sete, s/nº	Portal Imóveis	Artur	15 99632 0890	80.000,00	444,00	Declive Suave	Regular	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	4	Rua Vinte e Um, s/nº	Portal Imóveis	Artur	15 99632 0890	70.000,00	360,00	Plano	Boa	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	5	Rua Cinquenta e Nove, s/nº	Portal Imóveis	Artur	15 99632 0890	90.000,00	432,00	Declive Suave	Priviligiada	Oferta	Jan/26

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO - MATRÍCULA 7.938			
At (m ²)	491,58	Fator Área	1,00
		Topografia*	1,00
		Fator Localização**	1,20

*Plano

**Localização Privilegiada

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU m ²
1	65.000,00	0,90	360,00	162,50
2	65.000,00	0,90	428,00	136,68
3	80.000,00	0,90	444,00	162,16
4	70.000,00	0,90	360,00	175,00
5	90.000,00	0,90	432,00	187,50
Média				164,77
L. Inf.				115,34
L. Sup.				214,20
Desvio				18,86
CV				0,114

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR TOPOGRAFIA				
N	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	0,9000	1,1111	18,06	180,56
2	0,9000	1,1111	15,19	151,87
3	0,9000	1,1111	18,02	180,18
4	1,0000	1,0000	0,00	175,00
5	0,9000	1,1111	20,83	208,33
Média				179,19
L. Inf.				125,43
L. Sup.				232,94
Desvio				20,10
CV				0,112

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,2000	32,50	195,00
2	1,0000	1,2000	27,34	164,02
3	0,8000	1,5000	81,08	243,24
4	1,0000	1,2000	35,00	210,00
5	1,2000	1,0000	0,00	187,50
Média				199,95
L. Inf.				139,97
L. Sup.				259,94
Desvio				29,35
CV				0,147

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR ÁREA			
N	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	0,93	-12,18	150,32
2	0,97	-4,65	132,03
3	0,97	-4,07	158,09
4	0,93	-13,11	161,89
5	0,97	-5,96	181,54
Média			156,77
L. Inf.			109,74
L. Sup.			203,81
Desvio			17,99
CV			0,115

SANEAMENTO DA AMOSTRA

N	Vu Total	$\xi_i - \bar{X}$	$(\xi_i - \bar{X})^2$	$(\xi_i - \bar{X})$
1	200,43	-6,75	45,60	6,75
2	176,04	-31,15	970,03	31,15
3	263,48	56,29	3168,87	56,29
4	194,27	-12,92	166,93	12,92
5	201,71	-5,47	29,97	5,47
Média		207,19		
L. Inf.		145,03		
L. Sup.		269,34		

Variância	$\sum (\xi_i - \bar{X})^2 / (n-1)$	V ou S ²	1095,35
Desv. Padrão	$v^{*0,5}$	S	33,10

Chauvenet d/s crítico (n=5) =	1,64
Coef Var CV = S/X =	16%

Valor Mínimo	176,04
Valor Máximo	263,48

T= (N-1) =	4
t student	1,533
Limite Inferior	194,88
Limite Superior	219,49

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO - MATRÍCULA 7.362			
At (m ²)	1.500,00	Fator Área	1,00
		Topografia*	0,90
		Fator Localização**	1,20

*Declive Suave

**Localização Privigeliada

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU m ²
1	65.000,00	0,90	360,00	162,50
2	65.000,00	0,90	428,00	136,68
3	80.000,00	0,90	444,00	162,16
4	70.000,00	0,90	360,00	175,00
5	90.000,00	0,90	432,00	187,50
			Média	164,77
			L. Inf.	115,34
			L. Sup.	214,20
			Desvio	18,86
			CV	0,114

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR TOPOGRAFIA				
N	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	0,9000	1,0000	0,00	162,50
2	0,9000	1,0000	0,00	136,68
3	0,9000	1,0000	0,00	162,16
4	1,0000	0,9000	-17,50	157,50
5	0,9000	1,0000	0,00	187,50
			Média	161,27
			L. Inf.	112,89
			L. Sup.	209,65
			Desvio	18,09
			CV	0,112

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,2000	32,50	195,00
2	1,0000	1,0000	0,00	136,68
3	0,8000	1,0000	0,00	162,16
4	1,0000	1,0000	0,00	175,00
5	1,2000	1,0000	0,00	187,50
			Média	171,27
			L. Inf.	119,89
			L. Sup.	222,65
			Desvio	23,02
			CV	0,134

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR ÁREA			
N	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	0,70	-48,76	113,74
2	0,73	-36,79	99,90
3	0,74	-42,55	119,61
4	0,70	-52,51	122,49
5	0,73	-50,14	137,36
		Média	118,62
		L. Inf.	83,03
		L. Sup.	154,20
		Desvio	13,61
		CV	0,115

SANEAMENTO DA AMOSTRA

N	Vu Total	$\xi_i - \bar{\xi}$	$(\xi_i - \bar{\xi})^2$	$(\xi_i - \bar{\xi})$
1	136,49	15,77	248,63	15,77
2	99,90	-20,82	433,52	20,82
3	119,61	-1,11	1,22	1,11
4	110,24	-10,48	109,81	10,48
5	137,36	16,64	276,85	16,64
Média	120,72			
L. Inf.	84,50			
L. Sup.	156,93			

Variância	$\sum (\xi_i - \bar{\xi})^2 / (n-1)$	V ou S ²	267,51
Desv. Padrão	$v^{0,5}$	S	16,36

Chauvenet d/s crítico (n=5) =	1,64
Coef Var CV = S/X =	14%

Valor Mínimo	99,90
Valor Máximo	137,36

T= (N-1) =	4
t student	1,533
Limite Inferior	114,64
Limite Superior	126,80

Elementos comparativos das matrículas 10.492, 11.246, 12.047 e 10.494, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	TERRENO		LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
			FONTE	CONTATO		ÁREA (m²)	TOPOGRAFIA			
Capão Bonito/SP	1	Rua Quintino Bocaiuva, s/nº	Imobiliária Cadiacarro	Robson	390.000,00	666,60	Declive Suave	Boa	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	2	Rua Nove de Julho, s/nº	Imobiliária Cadiacarro	Robson	2.200.000,00	2.100,00	Declive Suave	Privilegiada	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	3	Rua 24 de Fevereiro, s/nº	Almir Rogério	Almir	160.000,00	137,50	Declive Suave	Boa	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	4	Avenida Santos Dumont, s/nº	Almir Rogério	Almir	180.000,00	143,75	Plano	Privilegiada	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	5	Rua dos Expedicionários, s/nº	Almir Rogério	Almir	290.000,00	331,00	Plano	Privilegiada	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	6	Rua Benjamin Constant, s/nº	Porthal Imóveis	Artur	420.000,00	289,00	Plano	Privilegiada	Oferta	Jan/26
Capão Bonito/SP	7	Rua Francisco Barreto, s/nº	Porthal Imóveis	Artur	2.500.000,00	2.500,00	Declive Suave	Privilegiada	Oferta	Jan/26

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO - MATRÍCULA 10.492			
At (m ²)	348,11	Fator Área	1,00
		Topografia*	1,00
		Fator Localização**	1,00

*Plano

**Localização Boa

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU m ²
1	390.000,00	0,90	666,60	526,55
2	2.200.000,00	0,90	2.100,00	942,86
3	160.000,00	0,90	137,50	1047,27
4	180.000,00	0,90	143,75	1126,96
5	290.000,00	0,90	331,00	788,52
6	420.000,00	0,90	289,00	1307,96
7	2.500.000,00	0,90	2.500,00	900,00
			Média	948,59
			L. Inf.	664,01
			L. Sup.	1233,16
			Desvio	250,61
			CV	0,264

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR TOPOGRAFIA				
N	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	0,9000	1,1111	58,51	585,06
2	0,9000	1,1111	104,76	1047,62
3	0,9000	1,1111	116,36	1163,64
4	1,0000	1,0000	0,00	1126,96
5	1,0000	1,0000	0,00	788,52
6	1,0000	1,0000	0,00	1307,96
7	0,9000	1,1111	100,00	1000,00
			Média	1002,82
			L. Inf.	701,97
			L. Sup.	1303,67
			Desvio	243,87
			CV	0,243

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	526,55
2	1,2000	0,8333	-157,14	785,71
3	1,2000	0,8333	-174,55	872,73
4	1,2000	0,8333	-187,83	939,13
5	1,2000	0,8333	-131,42	657,10
6	1,2000	0,8333	-217,99	1089,97
7	1,2000	0,8333	-150,00	750,00
			Média	803,03
			L. Inf.	562,12
			L. Sup.	1043,94
			Desvio	185,54
			CV	0,231

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR ÁREA				
N	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.	
1	1,08	44,55	571,10	
2	1,25	237,49	1180,34	
3	0,79	-217,03	830,25	
4	0,80	-223,56	903,40	
5	0,99	-9,87	778,65	
6	0,95	-59,46	1248,50	
7	1,28	251,52	1151,52	
			Média	951,96
			L. Inf.	666,38
			L. Sup.	1237,55
			Desvio	249,06
			CV	0,262

SANEAMENTO DA AMOSTRA

N	Vu Total	$\xi_i - \bar{X}$	$(\xi_i - \bar{X})^2$	$(\xi_i - \bar{X})$
1	634,55	-223,24	49836,26	223,24
2	1092,91	235,12	55280,54	235,12
3	768,75	-89,05	7929,52	89,05
4	752,83	-104,96	11016,64	104,96
5	648,87	-208,92	43648,06	208,92
6	1040,42	182,63	33351,93	182,63
7	1066,22	208,43	43441,53	208,43
	Média	857,79		
	L. Inf.	600,46		
	L. Sup.	1115,13		

Variância	$\Sigma (\xi_i - \bar{X})^2 / (n-1)$	V ou S ²	40750,75
Desv. Padrão	$v^{0,5}$	S	201,87
d/S calculado	$(X_s - \bar{X}) / S$	ro	1,16

Chauvenet d/s crítico (n=7) =	1,802
Coef Var CV = S/X =	24%

Valor Mínimo	634,55
Valor Máximo	1092,91

T = (N-1) =	6
t student	1,440
Limite Inferior	787,29
Limite Superior	928,30

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO - MATRÍCULA 11.246			
At (m ²)	457,45	Fator Área	1,00
		Topografia*	1,00
		Fator Localização**	1,00

*Plano

**Localização Boa

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU m ²
1	390.000,00	0,90	666,60	526,55
2	2.200.000,00	0,90	2.100,00	942,86
3	160.000,00	0,90	137,50	1047,27
4	180.000,00	0,90	143,75	1126,96
5	290.000,00	0,90	331,00	788,52
6	420.000,00	0,90	289,00	1307,96
7	2.500.000,00	0,90	2.500,00	900,00
			Média	948,59
			L. Inf.	664,01
			L. Sup.	1233,16
			Desvio	250,61
			CV	0,264

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR TOPOGRAFIA				
N	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	0,9000	1,1111	58,51	585,06
2	0,9000	1,1111	104,76	1047,62
3	0,9000	1,1111	116,36	1163,64
4	1,0000	1,0000	0,00	1126,96
5	1,0000	1,0000	0,00	788,52
6	1,0000	1,0000	0,00	1307,96
7	0,9000	1,1111	100,00	1000,00
			Média	1002,82
			L. Inf.	701,97
			L. Sup.	1303,67
			Desvio	243,87
			CV	0,243

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO				
N	Índice Local Amostra	Fl	(Vu x Fl)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	526,55
2	1,2000	0,8333	-157,14	785,71
3	1,2000	0,8333	-174,55	872,73
4	1,2000	0,8333	-187,83	939,13
5	1,2000	0,8333	-131,42	657,10
6	1,2000	0,8333	-217,99	1089,97
7	1,2000	0,8333	-150,00	750,00
			Média	803,03
			L. Inf.	562,12
			L. Sup.	1043,94
			Desvio	185,54
			CV	0,231

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR ÁREA				
N	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.	
1	1,05	25,37	551,93	
2	1,21	197,87	1140,72	
3	0,74	-271,83	775,44	
4	0,75	-283,19	843,77	
5	0,92	-61,27	727,25	
6	0,89	-141,87	1166,09	
7	1,24	212,86	1112,86	
			Média	902,58
			L. Inf.	631,81
			L. Sup.	1173,36
			Desvio	239,34
			CV	0,265

SANEAMENTO DA AMOSTRA

N	Vu Total	$X_i - \bar{X}$	$(X_i - \bar{X})^2$	$(X_i - \bar{X})$
1	613,25	-244,54	59800,10	244,54
2	1056,23	198,43	39375,27	198,43
3	718,00	-139,79	19541,55	139,79
4	703,14	-154,65	23917,58	154,65
5	606,04	-251,75	63379,00	251,75
6	971,74	113,95	12984,44	113,95
7	1030,43	172,64	29803,25	172,64
	Média	814,12		
	L. Inf.	569,88		
	L. Sup.	1058,35		

Variância	$\Sigma (X_i - \bar{X})^2 / (n-1)$	V ou S ²	41466,87
Desv. Padrão	\sqrt{v}	S	203,63
d/S calculado	$(X_s - \bar{X}) / S$	ro	1,24

Chauvenet d/s crítico (n=7) =	1,802
Coef Var CV = S/X =	25%

Valor Mínimo	606,04
Valor Máximo	1056,23

T = (N-1) =	6
t student	1,440
Limite Inferior	743,00
Limite Superior	885,24

Ressalta-se que a área constante na matrícula imobiliária não corresponde à área cadastrada junto ao IPTU municipal. Verificou-se, ainda, que no endereço do imóvel existem quatro matrículas distintas, nº 12.013, nº 12.047, nº 12.081 e nº 11.246, cujas áreas de terreno, somadas, totalizam 1.560,45 m².

Contudo, não foi possível identificar, de forma inequívoca, qual dessas matrículas corresponde ao imóvel situado à Rua Bernardino de Campos, nº 155, conforme constatado em vistoria realizada no local. Infere-se, portanto, que, em momento pretérito, possa ter ocorrido a unificação e/ou o desmembramento das referidas matrículas, sem o devido registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Diante do exposto, e para fins exclusivos da presente avaliação, foram consideradas as áreas efetivamente verificadas in loco pelo vistor, constituindo tal adoção premissa assumida e condição limitante do presente trabalho.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO - MATRÍCULA 12.047			
At (m ²)	1.206,43	Fator Área	1,00
		Topografia*	1,00
		Fator Localização**	1,00

*Plano

**Localização Boa

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU m ²
1	390.000,00	0,90	666,60	526,55
2	2.200.000,00	0,90	2.100,00	942,86
3	160.000,00	0,90	137,50	1047,27
4	180.000,00	0,90	143,75	1126,96
5	290.000,00	0,90	331,00	788,52
6	420.000,00	0,90	289,00	1307,96
7	2.500.000,00	0,90	2.500,00	900,00
			Média	948,59
			L. Inf.	664,01
			L. Sup.	1233,16
			Desvio	250,61
			CV	0,264

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR TOPOGRAFIA				
N	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	0,9000	1,1111	58,51	585,06
2	0,9000	1,1111	104,76	1047,62
3	0,9000	1,1111	116,36	1163,64
4	1,0000	1,0000	0,00	1126,96
5	1,0000	1,0000	0,00	788,52
6	1,0000	1,0000	0,00	1307,96
7	0,9000	1,1111	100,00	1000,00
			Média	1002,82
			L. Inf.	701,97
			L. Sup.	1303,67
			Desvio	243,87
			CV	0,243

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	526,55
2	1,2000	0,8333	-157,14	785,71
3	1,2000	0,8333	-174,55	872,73
4	1,2000	0,8333	-187,83	939,13
5	1,2000	0,8333	-131,42	657,10
6	1,2000	0,8333	-217,99	1089,97
7	1,2000	0,8333	-150,00	750,00
Média				803,03
L. Inf.				562,12
L. Sup.				1043,94
Desvio				185,54
CV				0,231

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR ÁREA			
N	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	0,86	-72,58	453,98
2	1,07	67,64	1010,50
3	0,58	-438,77	608,50
4	0,59	-464,84	662,12
5	0,72	-217,84	570,68
6	0,70	-392,91	915,05
7	1,10	85,82	985,82
Média			743,81
L. Inf.			520,66
L. Sup.			966,95
Desvio			222,85
CV			0,300

SANEAMENTO DA AMOSTRA

N	Vu Total	$X_i - \bar{X}$	$(X_i - \bar{X})^2$	$(X_i - \bar{X})$
1	504,42	-353,38	124874,54	353,38
2	935,65	77,85	6061,11	77,85
3	563,43	-294,37	86652,67	294,37
4	551,76	-306,03	93654,75	306,03
5	475,57	-382,23	146096,13	382,23
6	762,54	-95,26	9073,53	95,26
7	912,80	55,00	3025,24	55,00
Média	672,31			
L. Inf.	470,62			
L. Sup.	874,00			

Variância	$\Sigma (X_i - \bar{X})^2 / (n-1)$	V ou S ²	78239,66
Desv. Padrão	$v \sqrt{0,5}$	S	279,71
d/S calculado	$(X_s - \bar{X}) / S$	ro	1,37

Chauvenet d/s crítico (n=7) =	1,802
Coef Var CV = S/X =	42%

Valor Mínimo	475,57
Valor Máximo	935,65

T= (N-1) =	6
t student	1,440
Limite Inferior	574,62
Limite Superior	770,00

TIPO NATUREZA	M ²	CUSTO M ²	E.C.	IDADE REAL (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE EM VIDA (%)	IDADE EM VIDA (% arredondada)	TABELA ROSS-HEIDECKE	Fator de Depreciação	Valor Reavaliado
CASAS DE ALVENARIA	247,09	2123,87	d	30	65	46,15	46,00	0,389	R\$ 204.142,16	R\$ 320.644,88

Tabela de Ross-Heidecke								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,01	0,011	0,035	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,021	0,021	0,046	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,032	0,032	0,056	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,043	0,044	0,067	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,055	0,079	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,067	0,068	0,091	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,08	0,08	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,093	0,093	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,83
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,84
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,85
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,86
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,87
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,87
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,88
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,88
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,89
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,89
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,9
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,91
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,91
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,92
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,92
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,93
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,94
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,94
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,96
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,96
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,97
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,98
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,99
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	1
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Natureza	Vida Útil(anos)
APARTAMENTOS	60
BANCOS	70
CASAS DE ALVENARIA	65
CASAS DE MADEIRA	45
HOTÉIS	50
LOJAS	70
TEATROS	50
ARMAZÉNS	75
FÁBRICAS	50
CONST. RURAIS	60
GARAGENS	60
EDIF ESCRITÓRIOS	70
DEPÓSITOS	70
GALPÕES	70
SILOS	75

TIPO NATUREZA	M ²	CUSTO M ²	E.C.	IDADE REAL (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE EM VIDA (%)	IDADE EM VIDA (% arredondada)	TABELA ROSS-HEIDECKE	Fator de Depreciação	Valor Reavaliado
CASAS DE ALVENARIA	126,43	2123,87	e	30	65	46,15	46,00	0,456	R\$ 122.445,52	R\$ 146.075,36

Tabela de Ross-Heidecke								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,01	0,011	0,035	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,021	0,021	0,046	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,032	0,032	0,056	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,043	0,044	0,067	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,055	0,079	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,067	0,068	0,091	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,08	0,08	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,093	0,093	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,83
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,84
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,85
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,86
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,87
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,87
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,88
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,88
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,89
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,89
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,9
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,91
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,91
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,92
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,92
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,93
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,94
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,94
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,96
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,96
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,97
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,98
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,99
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	1
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Natureza	Vida Útil(anos)
APARTAMENTOS	60
BANCOS	70
CASAS DE ALVENARIA	65
CASAS DE MADEIRA	45
HOTÉIS	50
LOJAS	70
TEATROS	50
ARMAZÉNS	75
FÁBRICAS	50
CONST. RURAIS	60
GARAGENS	60
EDIF ESCRITÓRIOS	70
DEPÓSITOS	70
GALPÕES	70
SILOS	75

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO - MATRÍCULA 10.494			
At (m ²)	285,60	Fator Área	1,00
		Topografia*	1,00
		Fator Localização**	1,00

*Plano

**Localização Boa

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU m ²
1	390.000,00	0,90	666,60	526,55
2	2.200.000,00	0,90	2.100,00	942,86
3	160.000,00	0,90	137,50	1047,27
4	180.000,00	0,90	143,75	1126,96
5	290.000,00	0,90	331,00	788,52
6	420.000,00	0,90	289,00	1307,96
7	2.500.000,00	0,90	2.500,00	900,00
			Média	948,59
			L. Inf.	664,01
			L. Sup.	1233,16
			Desvio	250,61
			CV	0,264

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR TOPOGRAFIA				
N	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	0,9000	1,1111	58,51	585,06
2	0,9000	1,1111	104,76	1047,62
3	0,9000	1,1111	116,36	1163,64
4	1,0000	1,0000	0,00	1126,96
5	1,0000	1,0000	0,00	788,52
6	1,0000	1,0000	0,00	1307,96
7	0,9000	1,1111	100,00	1000,00
			Média	1002,82
			L. Inf.	701,97
			L. Sup.	1303,67
			Desvio	243,87
			CV	0,243

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	526,55
2	1,2000	0,8333	-157,14	785,71
3	1,2000	0,8333	-174,55	872,73
4	1,2000	0,8333	-187,83	939,13
5	1,2000	0,8333	-131,42	657,10
6	1,2000	0,8333	-217,99	1089,97
7	1,2000	0,8333	-150,00	750,00
			Média	803,03
			L. Inf.	562,12
			L. Sup.	1043,94
			Desvio	185,54
			CV	0,231

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR ÁREA				
N	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.	
1	1,11	58,85	585,40	
2	1,28	267,05	1209,91	
3	0,83	-174,91	872,36	
4	0,84	-177,73	949,23	
5	1,04	29,62	818,14	
6	1,00	3,88	1311,83	
7	1,31	280,36	1180,36	
			Média	989,61
			L. Inf.	692,72
			L. Sup.	1286,49
			Desvio	257,20
			CV	0,260

SANEAMENTO DA AMOSTRA

N	Vu Total	$X_i - \bar{X}$	$(X_i - \bar{X})^2$	$(X_i - \bar{X})$
1	650,45	-207,35	42992,03	207,35
2	1120,29	262,49	68903,57	262,49
3	807,74	-50,05	2505,23	50,05
4	791,02	-66,77	4458,47	66,77
5	681,79	-176,01	30978,24	176,01
6	1093,19	235,40	55413,92	235,40
7	1092,93	235,13	55288,22	235,13
	Média	891,06		
	L. Inf.	623,74		
	L. Sup.	1158,38		

Variância	$\Sigma (X_i - \bar{X})^2 / (n-1)$	V ou S ²	43423,28
Desv. Padrão	\sqrt{V}	S	208,38
d/S calculado	$(X_s - \bar{X}) / S$	ro	1,26

Chauvenet d/s crítico (n=7) =	1,802
Coef Var CV = S/X =	23%

Valor Mínimo	650,45
Valor Máximo	1120,29

T= (N-1) =	6
t student	1,440
Limite Inferior	818,28
Limite Superior	963,84

TIPO NATUREZA	M ²	CUSTO M ²	E.C.	IDADE REAL (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE EM VIDA (%)	IDADE EM VIDA (% arredondada)	TABELA ROSS-HEIDECKE	Fator de Depreciação	Valor Reavaliado
GALPÕES	238	1204,17	f	30	70	42,86	42,00	0,531	R\$ 152.180,60	R\$ 134.411,86

Tabela de Ross-Heidecke								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,01	0,011	0,035	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,021	0,021	0,046	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,032	0,032	0,056	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,043	0,044	0,067	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,055	0,079	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,067	0,068	0,091	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,08	0,08	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,093	0,093	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,83
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,84
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,85
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,86
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,87
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,87
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,88
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,88
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,89
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,89
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,9
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,91
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,91
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,92
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,92
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,93
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,94
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,94
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,96
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,96
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,97
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,98
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,99
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	1
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Natureza	Vida Útil(anos)
APARTAMENTOS	60
BANCOS	70
CASAS DE ALVENARIA	65
CASAS DE MADEIRA	45
HOTÉIS	50
LOJAS	70
TEATROS	50
ARMAZÉNS	75
FÁBRICAS	50
CONST. RURAIS	60
GARAGENS	60
EDIF ESCRITÓRIOS	70
DEPÓSITOS	70
GALPÕES	70
SILOS	75

Elementos comparativos das matrículas 10.109, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	TERRENO			LOCAL	SITUAÇÃO	DATA	
			FONTE	CONTATO		FONE	ÁREA (m ²)	TOPOGRAFIA				Ftop
Capão Bonito/SP	1	Rua Eugênio Bento Chaves, s/nº	Marcio Mariano	Márcio	15 99732 5626	150.000,00	301,00	Declive Médio	0,80	Boa	Oferda	Jan/26
Capão Bonito/SP	2	Rua João Oliva do Amaral, s/nº	Marcio Mariano	Márcio	15 99732 5626	300.000,00	648,00	Declive Médio	0,80	Boa	Oferda	Jan/26
Capão Bonito/SP	3	Rua Eugênio Bento Chaves, s/nº	Porthal Imóveis	Artur	15 99632 0890	330.000,00	660,00	Acive Médio	0,80	Boa	Oferda	Jan/26
Capão Bonito/SP	4	Rua João Oliva do Amaral, s/nº	Porthal Imóveis	Artur	15 99632 0890	320.000,00	620,00	Declive Médio	0,80	Boa	Oferda	Jan/26
Capão Bonito/SP	5	Avenida Doutor José Bloes Motta, s/nº	Porthal Imóveis	Artur	15 99632 0890	100.000,00	186,00	Plano	1,00	Boa	Oferda	Jan/26
Capão Bonito/SP	6	Avenida Doutor José Bloes Motta, s/nº	Porthal Imóveis	Artur	15 99632 0890	80.000,00	152,00	Plano	1,00	Boa	Oferda	Jan/26
Capão Bonito/SP	7	Rua Itamar Pancrácio Fontes, s/nº	Bem Morar Imóveis	João	15 99669 7667	450.000,00	570,00	Plano	1,00	Privilegiada	Oferda	Jan/26

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
At (m ²)	364,17	Fator Área	1,00
		Topografia*	1,00
		Fator Localização**	1,20

*Plano

**Localização Privilegiada

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU m ²
1	150.000,00	0,90	301,00	448,50
2	300.000,00	0,90	648,00	416,67
3	330.000,00	0,90	660,00	450,00
4	320.000,00	0,90	620,00	464,52
5	100.000,00	0,90	186,00	483,87
6	80.000,00	0,90	152,00	473,68
7	450.000,00	0,90	570,00	710,53
			Média	492,54
			L. Inf.	344,78
			L. Sup.	640,30
			Desvio	98,52
			CV	0,200

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR TOPOGRAFIA				
N	Topo Amostra	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	0,8000	1,2500	112,13	560,63
2	0,8000	1,2500	104,17	520,83
3	0,8000	1,2500	112,50	562,50
4	0,8000	1,2500	116,13	580,65
5	1,0000	1,0000	0,00	483,87
6	1,0000	1,0000	0,00	473,68
7	1,0000	1,0000	0,00	710,53
			Média	556,10
			L. Inf.	389,27
			L. Sup.	722,93
			Desvio	79,34
			CV	0,143

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,2000	89,70	538,21
2	1,0000	1,2000	83,33	500,00
3	1,0000	1,2000	90,00	540,00
4	1,0000	1,2000	92,90	557,42
5	1,0000	1,2000	96,77	580,65
6	1,0000	1,2000	94,74	568,42
7	1,2000	1,0000	0,00	710,53
			Média	570,75
			L. Inf.	399,52
			L. Sup.	741,97
			Desvio	66,87
			CV	0,117

HOMOGENEIZAÇÃO DO FATOR ÁREA			
N	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	0,95	-20,86	427,64
2	1,07	31,12	447,79
3	1,08	34,72	484,72
4	1,07	31,95	496,46
5	0,85	-74,82	409,06
6	0,80	-92,95	380,74
7	1,06	40,93	751,45
		Média	485,41
		L. Inf.	339,79
		L. Sup.	631,03
		Desvio	124,12
		CV	0,256

SANEAMENTO DA AMOSTRA

N	Vu Total	$\xi_i - \bar{X}$	$(\xi_i - \bar{X})^2$	$(\xi_i - \bar{X})$
1	641,47	0,88	0,77	0,88
2	671,68	31,09	966,75	31,09
3	727,08	86,49	7481,03	86,49
4	744,69	104,10	10837,77	104,10
5	490,87	-149,72	22417,14	-149,72
6	456,88	-183,71	33748,12	-183,71
7	751,45	110,86	12290,57	110,86
	Média	640,59		
	L. Inf.	448,41		
	L. Sup.	832,77		

Variância	$\sum (\xi_i - \bar{X})^2 / (n-1)$	V ou S ²	14623,69
Desv. Padrão	$v^{0,5}$	S	120,93
d/S calculado	$(X_s - \bar{X}) / S$	ro	1,52

Chauvenet d/s crítico (n=7) =	1,802
Coef Var CV = S/X =	19%

Valor Mínimo	456,88
Valor Máximo	751,45

T= (N-1) =	6
t student	1,440
Limite Inferior	598,36
Limite Superior	682,82

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
NOTA	Observar subseção 9.1.	PONTOS			10

Graus	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Nota	Observar subseção 9.1.		

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota	Observar subseção 9.1.		
	Precisão		

O cálculo do valor de mercado (Vt) dos imóveis avaliados, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA 7.938	
Terreno	
Área de terreno (m ²)	491,58
Vu terreno (R\$/m ²)	207,19
Valor total (R\$)	101.850,46

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA 7.362	
Terreno	
Área de terreno (m ²)	1500,00
Vu terreno (R\$/m ²)	120,72
Valor total (R\$)	181.080,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA 10.492	
Terreno	
Área de terreno (m ²)	348,11
Vu terreno (R\$/m ²)	857,79
Valor total (R\$)	298.605,28

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA 11.246	
Terreno	
Área de terreno (m ²)	457,45
Vu terreno (R\$/m ²)	814,12
Valor total (R\$)	372.419,19

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA 12.047	
Terreno	
Área de terreno (m ²)	1206,43
Vu terreno (R\$/m ²)	672,31
Valor total (R\$)	811.094,95
Construção	
Área construída (m ²)	247,09
Vu construção (R\$/m ²)	2123,87
Depreciação	38,90%
Valor total (R\$)	320.644,88
Construção	
Área construída (m ²)	126,43
Vu construção (R\$/m ²)	2123,87
Depreciação	45,60%
Valor total (R\$)	146.075,36
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R\$)	811.094,95
Valor Construção (R\$)	320.644,88
Valor Construção (R\$)	146.075,36
Valor total (R\$)	1.277.815,19

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA 10.494	
Terreno	
Área de terreno (m ²)	285,60
Vu terreno (R\$/m ²)	891,06
Valor total (R\$)	254.486,74
Construção	
Área construída (m ²)	238,00
Vu construção (R\$/m ²)	1204,17
Depreciação	53,10%
Valor total (R\$)	134.411,86
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R\$)	254.486,74
Valor Construção (R\$)	134.411,86
Valor total (R\$)	388.898,60

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA 10.109	
Terreno	
Área de terreno (m ²)	364,17
Vu terreno (R\$/m ²)	640,59
Valor total (R\$)	233.283,66

IX) CONCLUSÃO

Com base nos critérios técnicos adotados, na metodologia empregada e nos dados de mercado analisados, conclui-se que os valores de mercado dos imóveis avaliados, para a data-base de janeiro de 2026, são os seguintes:

Valor de Mercado da Matrícula 7.938 (ref.: Janeiro/2.026)

R\$ 101.850,46

(cento e um mil, oitocentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos).

Valor de Mercado da Matrícula 7.362 (ref.: Janeiro/2.026)

R\$ 181.080,00

(cento e oitenta e um mil e oitenta reais).

Valor de Mercado da Matrícula 10.492(ref.: Janeiro/2.026)

R\$ 298.605,28

(duzentos e noventa e oito mil, seiscentos e cinco reais e vinte e oito centavos).

Valor de Mercado da Matrícula 11.246 (ref.: Janeiro/2.026)**R\$ 372.419,19**

(trezentos e setenta e dois mil, quatrocentos e dezenove reais e dezenove centavos).

Valor de Mercado da Matrícula 12.047 (ref.: Janeiro/2.026)**R\$ 1.277.815,19**

(um milhão, duzentos e setenta e sete mil, oitocentos e quinze reais e dezenove centavos).

Valor de Mercado da Matrícula 10.494 (ref.: Janeiro/2.026)**R\$ 388.898,60**

(trezentos e oitenta e oito mil, oitocentos e noventa e oito reais e sessenta centavos).

Valor de Mercado da Matrícula 10.109 (ref.: Janeiro/2.026)**R\$ 233.283,66**

(duzentos e trinta e três mil, duzentos e oitenta e três reais e sessenta e seis centavos).

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 65 (sessenta e cinco) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

Capão Bonito, 27 de janeiro de 2.026.

GIRLENE CAROLINA DE OLIVEIRA
Perita Judicial Engenheira Civil
CREA/SP 507096162

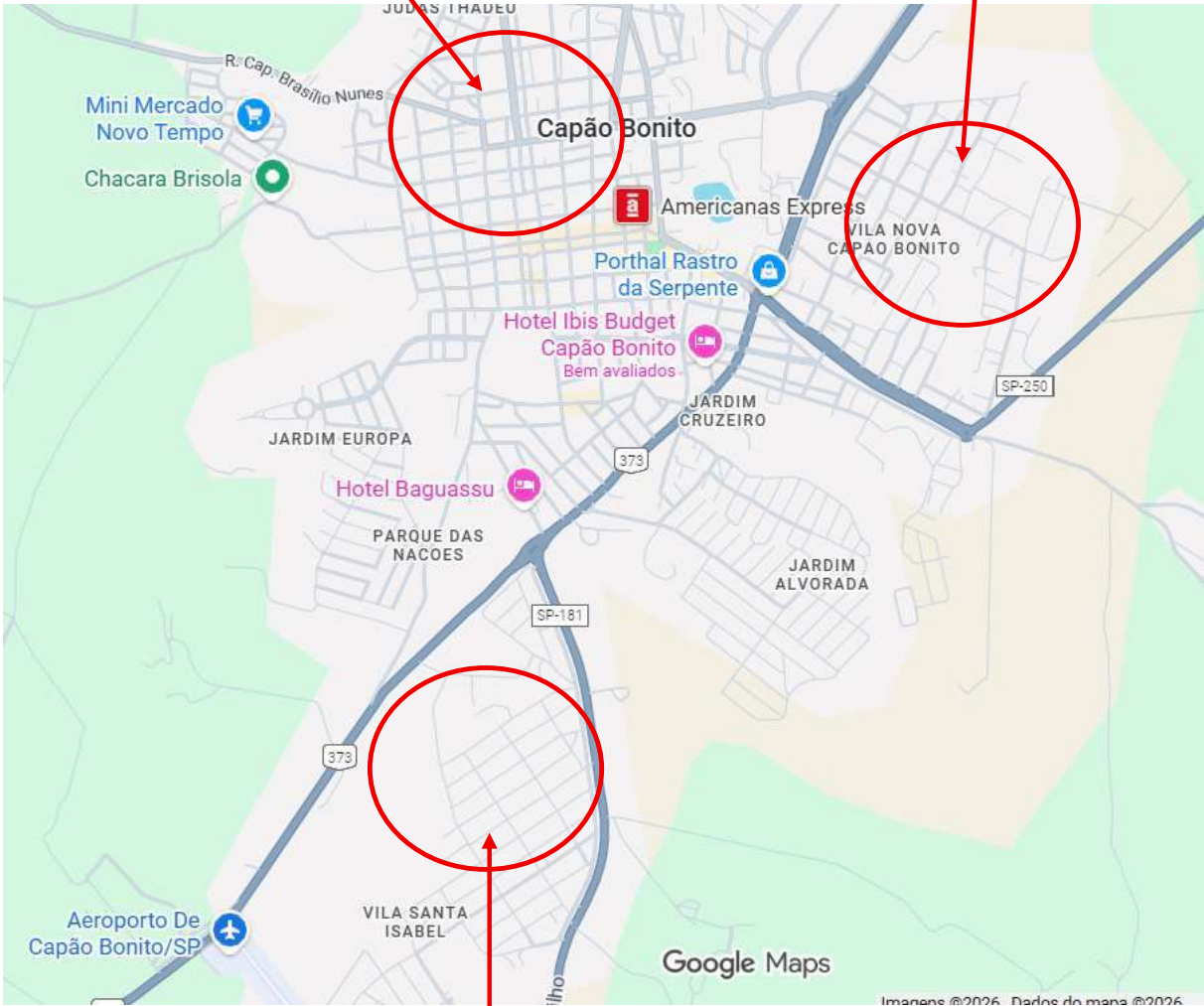
ANEXOS

- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo III** – TABELA SINDUSCON – VALOR UNITÁRIO.

A N E X O I
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E
DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Avaliados
Matrículas 11.246
Matrícula 10.494
Matrícula 10.492
Matrícula 12.047

Avaliando
Matrícula 10.109



Avaliados
Matrícula 7.938
Matrícula .362

A N E X O I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Registro fotográfico das amostras de mercado referentes às matrículas
nº 7.362 e 7.938



Elem.	1	Rua Nove, s/nº - Jardim Santa Isabel https://www.marciomariano.com.br/terreno-jardim-santa-isabel-950.html
-------	---	---



Elem.	2	Rua Nove, s/nº - Jardim Santa Isabel https://www.marciomariano.com.br/terreno-jardim-santa-isabel-950.html
-------	---	---



Elem.	3	Rua Trinta e Sete, s/nº https://porthalimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-vila-santa-isabel-em-capao-bonito-sp/909
-------	---	--



Elem.	4	Rua Vinte e Um, s/nº https://portalimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-vila-santa-isabel-em-capao-bonito-sp/903
-------	---	---



Elem.	5	Rua Cinquenta e Nove, s/nº Terreno à venda no bairro Vila Santa Isabel - Capão Bonito/SP Excelente oportunidade de investimento!
-------	---	---

Registro fotográfico das amostras de mercado referente a matrícula nº
10.109.



Elem.	1	Rua Eugênio Bento Chaves https://www.marciomariano.com.br/terreno-na-nova-capao-bonito-436.html
-------	---	---



Elem.	2	Rua João Oliva do Amaral https://www.marciomariano.com.br/terreno-na-nova-capao-bonito-400.html
-------	---	---



Elem.	3	Rua Eugênio Bento Chaves, N 543 https://portalimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-vila-nova-capao-bonito-aceita-permuta-por-imovel-residencial-de-menor-valor-na-negociacao/805
-------	---	--



Elem.	4	Rua João Oliva do Amaral https://portalimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-vila-nova-capao-bonito-em-capao-bonito-sp/1010
-------	---	---



Elem.	5	Avenida Doutor José Bloes Motta https://porthalimoveis.com.br/imovel/terreno-com-aptidao-comercial-vila-nova-capao-bonito-capao-bonito-sp/787
-------	---	--



Elem.	6	Avenida Doutor José Bloes Motta Terreno à venda no bairro Vila Nova Capão Bonito em Capão Bonito/SP
-------	---	--



Elem.	7	RUA ITAMAR PANCRÁCIO FONTES
		JOÃO VICENTE FERNANDES MATARAZZO CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI Nº139.635-F - Compre Terrenos 570m² AT em Capão Bonito por R\$ 450.000,00 - bemmorarimoveis.com.br

Registro fotográfico das amostras de mercado referentes a matrícula nº
10.492, 11.246, 12.047 e 10.494.



Elem.	1	Rua Quintino Bocaiuva https://www.imobiliariacacciacarro.com.br/imavel-no-centro-344.html
-------	---	--



Elem.	2	Rua Nove de Julho https://www.imobiliariacacciacarro.com.br/imavel-no-centro-346.html
-------	---	--



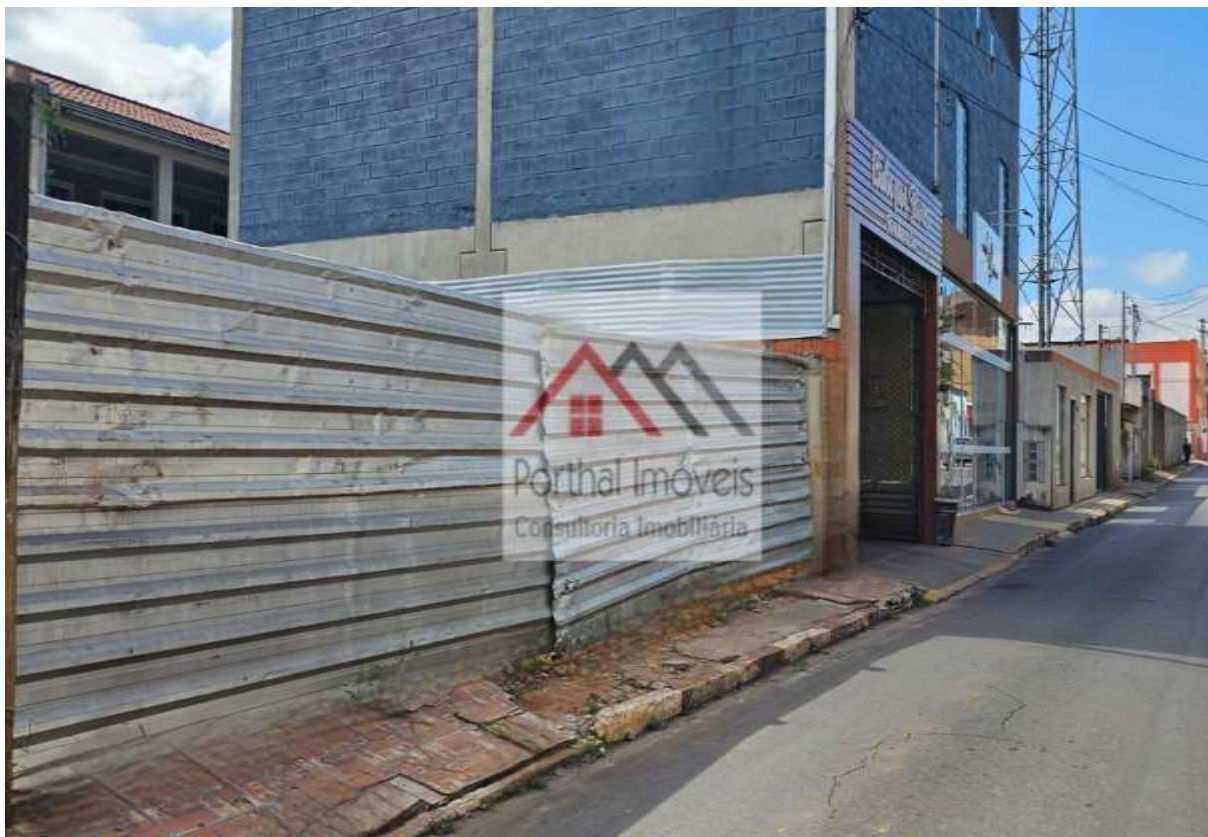
Elem.	3	Rua 24 de Fevereiro https://www.almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-imv/terreno+venda+centro+cap%C3%A3o-bonito+sp+/codigo-60
-------	---	--



Elem.	4	Avenida Santos Dumont https://www.almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-imv/terreno+venda+centro+cap%C3%A3o-bonito+sp+/codigo-14
-------	---	--



Elem.	5	Rua dos Expedicionarios https://www.almircorretordeimoveis.com.br/cadastro-imv/terreno+venda+centro+cap%C3%A3o-bonito+sp+/codigo-56
-------	---	--



Elem.	6	Rua Benjamin Constant https://portalimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-capao-bonito-sp-se-voce-esta-em-busca-de-um-terreno-para-comprar-nao-perca-esta-chance/910
-------	---	--



Elem.	7	Rua Francisco Barreto Terreno á Venda em Capão Bonito-SP. Oportunidade de investimento para aqueles que buscam adquirir um terreno amplo ...
-------	---	---

A N E X O III

TABELA SINDUSCON – VALOR UNITÁRIO

Boletim Econômico - Dezembro de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,95	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74
nov/25	304,64	0,27	3,81	3,98	344,15	0,23	4,82	4,97	261,59	0,35	2,30	2,50	317,84	0,00	5,74	5,74
dez/25	305,58	0,31	4,14	4,14	345,30	0,33	5,17	5,17	262,25	0,25	2,56	2,56	319,85	0,63	6,40	6,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2025

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.207,99	56,88
Material	856,90	40,35
Despesas Administrativas	58,98	2,78
Total	2.123,87	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,91%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	2.086,96	0,30	R-1	2.553,84	0,33	R-1	3.094,09	0,31
PP-4	1.946,01	0,25	PP-4	2.379,86	0,31	R-8	2.494,46	0,28
R-8	1.854,41	0,23	R-8	2.123,87	0,31	R-16	2.703,92	0,31
PIS	1.444,84	0,24	R-16	2.064,25	0,31			

(*) 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 de 2025 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	2.463,57	0,32	CAL-8	2.607,07	0,33
CSL-8	2.124,84	0,30	CSL-8	2.287,77	0,30
CSL-16	2.833,87	0,31	CSL-16	2.992,14	0,30
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.266,79	0,26			
GI	1.204,17	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