

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
AVARÉ-SP.**

**PROC. Nº 1001211-63.2022.8.26.0073**

**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR**, Engenheiro, CREA nº 5060511386, CRECI 240233, C.P.F. 081.728.588-17, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos de Alienação Judicial de Bens, em que Isabel Cristina Lobo e outro, promove em face de Erasmo Francisco de Oliveira e outro, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 237, apresentar o Laudo de Avaliação e o valor locatício dos imóveis, que segue.

**Outrossim, solicito de Vossa Excelência que seja informada a D.P.E., da conclusão dos trabalhos para liberação dos honorários.**

**Termos em que,  
Pede deferimento.**

**Avaré, 08 de dezembro de 2025**

**Alcides Sampaio Junior**

CREA 5060511386  
CRECI 240233

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## 1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Endereço:** Rua Antônio Lopes da Fonseca, nº 215, Bairro Portal do Catavento I - Arandu/SP.

**Área territorial total:** 1.000,00m<sup>2</sup>

**Matrícula nº 5.259**

**Área total edificada:** 80,58m<sup>2</sup>

**Tipo do imóvel:** Imóvel urbano lote/residencial

28 NOV 2025  
15:00:37

Prefeitura Municipal de Arandu  
Espelho deste Imóvel no Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2025

Gemmap®  
GC108501050  
Pag. 1/1

DADOS DO IMOBILIÁRIO										
Nº Imóvel:	131148	Inscrição:	0-01-03-13-0005-0030-00-00-0	Face:	02	Proprietário:	ERASMO FRANCISCO DE OLIVEIRA	Compr.:		
Bairro:	PORTAL DO CATAVENTO I	Logradouro:	R: ANTÔNIO LOPES DA FONSECA, N.º 185	Compl.:	11.5678.3085 AA					
CEP:	18.714-004	Área de Zoneamento:	TABELA II (ZONA 03)	Loteamento/Setor:	13	Quadra:	05	Lote:	30	
Observação:								Cobrança:	NORMAL	
								Situação:	IMÓVEL ATIVO	
DADOS PARA ENTREGA										
Endereço:	R: ANTÔNIO LOPES DA FONSECA, N.º 185			Compl.:	11.5678.3085 AA	Bairro:	PORTAL DO CATAVENT	Cidade:	Arandu - SP	
								CEP:	18.714-004	
DADOS DO TERRENO										
Área do Terreno:	1.000,00	Testada Principal:	20,00	Testada Taxa:	20,00	Vir.Venal Territorial :	29.970,00	Vir Venal Predial :	19.336,78	
Incêndio:		Localização:		Valor Venal Imóvel :	49.306,78	Vir Venal Tributavel:	49.306,78			
Tombo [Decreto]:		Tombo [Motivo]:								
Testadas Secundárias	Face	Logradouro								
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO										
Característica do Terreno					Itens da Característica do Terreno					
LOCALIZAÇÃO FÍSICA					GLEBA					
MURO					NENHUM					
CALÇADA					NÃO					
TOPOGRAFIA					PLANO					
PISCINA					SEM					
PEDOLOGIA					FIRME					
DADOS EDIFICADOS										
Área Edif.	Principal?	Tipo [Construção]	Itens [Construção]	Conservação	Categoria	Data Edit.	Característica da Edificação	Itens da Característica da Edificação		
80,58 m <sup>2</sup>	SIM	CASA	PRÓPRIA	BOA	BOA		REGIME DE UTILIZAÇÃO	PRÓPRIA		
							REVESTIMENTO INTERNO	EMBOÇO/REBÓCO		
							ACABAMENTO EXTERNO	LATEX		
							ACABAMENTO INTERNO	LATEX		
							TIPO DE PISO	CERÂMICA/PEDRA		
							TIPO DE FORRO	ALVENARIA		
							ESQUADRIA	MADEIRA PADRÃO		
							INSTALAÇÃO ELÉTRICA	SEMI EMBUTIDA		
							INSTALAÇÃO SANITÁRIA	INTERNA SIMPLES		
							COBERTURA DA CASA	TELHA CERÂMICA		
							ELEVADOR	SEM		
							TIPO DE CONSTRUÇÃO	CASA		
Total Edif.	80,58 m <sup>2</sup>									
HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL										
Ocorrência:	Data:	Processo:					Observação:			
Total de Imóveis Listados: 1										

**Endereço:** Rua Antônio Lopes da Fonseca, nº 185, Bairro Portal do Catavento I - Arandu/SP.

**Área territorial total:** 1.000,00m<sup>2</sup>

**Matrícula nº 5.260**

**Tipo do imóvel:** Imóvel urbano lote/residencial

28 NOV 2025  
15:01:36

Prefeitura Municipal de Arandu  
Espelho deste Imóvel no Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2025

Gemmap®  
GC108501050  
Pag: 1/1

DADOS DO IMOBILIÁRIO											
Nº Imóvel:	131270	Inscrição:	0-01-03-13-0005-0031-00-00-0	Face:	02	Proprietário:	ISABEL CRISTINA LOBO DE OLIVEIRA		Compr.:		
Bairro:	PORTAL DO CATAVENTO I		Logradouro:	R: ANTONIO LOPES DA FONSECA, N.º 215			Complemento:	11.5563.5967			
CEP:	18.714-004	Área de Zoneamento:	TABELA II (ZONA 03)	Loteamento/Setor:	13	Quadra:	05	Lote:	31		
Observação:	ALTERAÇÃO DE PROPRIETÁRIO REALIZADA EM 23/11/2020 - A REQUERIMENTO DO SR. ERASMO FRANCISCO DE OLIVEIRA, CONFORME MATRÍCULA.									Situação:	IMÓVEL ATIVO
DADOS PARA ENTREGA											
Endereço:	AV: MARARI, 602		Compl:	Bairro: VILA MARARI		Cidade:	SAO PAULO - SP		CEP:	04.402-000	
DADOS DO TERRENO											
Área do Terreno:	1.000,00	Testada Principal:	20,00	Testada Taxa:	20,00	Vlr. Venal Territorial:	29.970,00	Vlr Venal Predial:	0,00		
Incêndio:		Localização:		Valor Venal Imóvel:	29.970,00	Vlr Venal Tributavel:	29.970,00				
Tombo [Decreto]:		Tombo [Motivo]:									
Testadas Secundárias	Face	Logradouro									
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO											
Característica do Terreno	Itens da Característica do Terreno										
LOCALIZAÇÃO FÍSICA	GLEBA										
MURO	NENHUM										
CALÇADA	NÃO										
TOPOGRAFIA	PLANO										
PEDOLOGIA	FIRME										
DADOS EDIFICADOS											
Área Edif. Principal?	Tipo [Construção]	Itens [Construção]	Conservação	Categoria	Data Edit.	Característica da Edificação		Itens da Característica da Edificação			
Total Edif. m²	m²										
DADOS DA MATRÍCULA											
Escritura Possui? Nº	Dt. Compra	Livro C.R.I.	Folha C.R.I.	Dt. Reg. C.R.I.	C.R.I. Responsável	Matrícula Número	Livro	Folha	Data		
Não						5.260					
Transcrição Número:	Livro:	Data:	Observação:								
HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL											
Ocorrência:	Data:	Processo:	Observação:								
Total de Imóveis Listados: 1											

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho pericial tem como finalidade subsidiar este Juízo na avaliação dos imóveis, com o objetivo de determinar seu valor de mercado e valor de locação. A área territorial total avaliada corresponde a 2.000,00m<sup>2</sup> e a área

edificada 80,58m<sup>2</sup>, abrangendo as matrículas nº 5.259 e nº 5.260, conforme consta nos autos.

Este Parecer Técnico não contempla a análise de averbações, ônus, restrições ou quaisquer outros incidentes eventualmente existentes sobre os imóveis em questão.

A totalidade das informações utilizadas na avaliação foi obtida por meio de documentos anexados aos autos e de dados fornecidos pelos requeridos. Ressalta-se que não foi realizada, por este engenheiro, qualquer medição ou aferição presencial (in loco) para verificação dos dados apresentados.

Declara-se, ainda, que o engenheiro responsável pela presente avaliação não possui qualquer interesse financeiro ou vínculo pessoal com os proprietários dos imóveis avaliados.

A reprodução, parcial ou total, física ou verbal, deste trabalho ou dos resultados nele contidos, somente poderá ser realizada mediante autorização expressa e por escrito do profissional responsável por sua elaboração.

### **3. SUMÁRIO EXECUTIVO**

**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR**, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue:

## **4. NORMAS TÉCNICAS**

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil

NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

## **5. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS**

### **5.1. DOCUMENTAÇÃO**

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, tomaram como base cópia dos documentos de Certidão de Valor Venal e das Matrículas nº 5.259 e nº 5.260, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré/SP.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos do imóvel.

Foram analisados os seguintes documentos:

- Cadastro Certidão de Valor Venal;
- Documentos de titularidade (Matrículas).

Cópias das certidões de matrículas

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ**  
**LIVRO 2**  
(S ÚNICO DO ART. 173 DA LEI N.º 6.015 DE 31/12/1973)

Folha  
-0001-

1	MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO
	5.259		NO LOTEAMENTO DENOMINADO PORTAL DO CATAVENTO
	MUN.	3	CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES
	Arandu		<p>O LOTE Nº 30 da gleba 5, situado no município de Arandu, no loteamento denominado Portal do Catavento, com a área de 1 000,00 mts<sup>2</sup>, iniciando em uma extensão de 20,00 mts. de frente com a rua 2, à direita divisando com o lote nº 29, na extensão de 50,00 mts. nos fundos com o lote nº 8, na extensão de 20,00 mts. a esquerda com o lote nº 31, na extensão de 50,00 mts.</p> <p>Matriculado por:- <i>[Assinatura]</i></p>

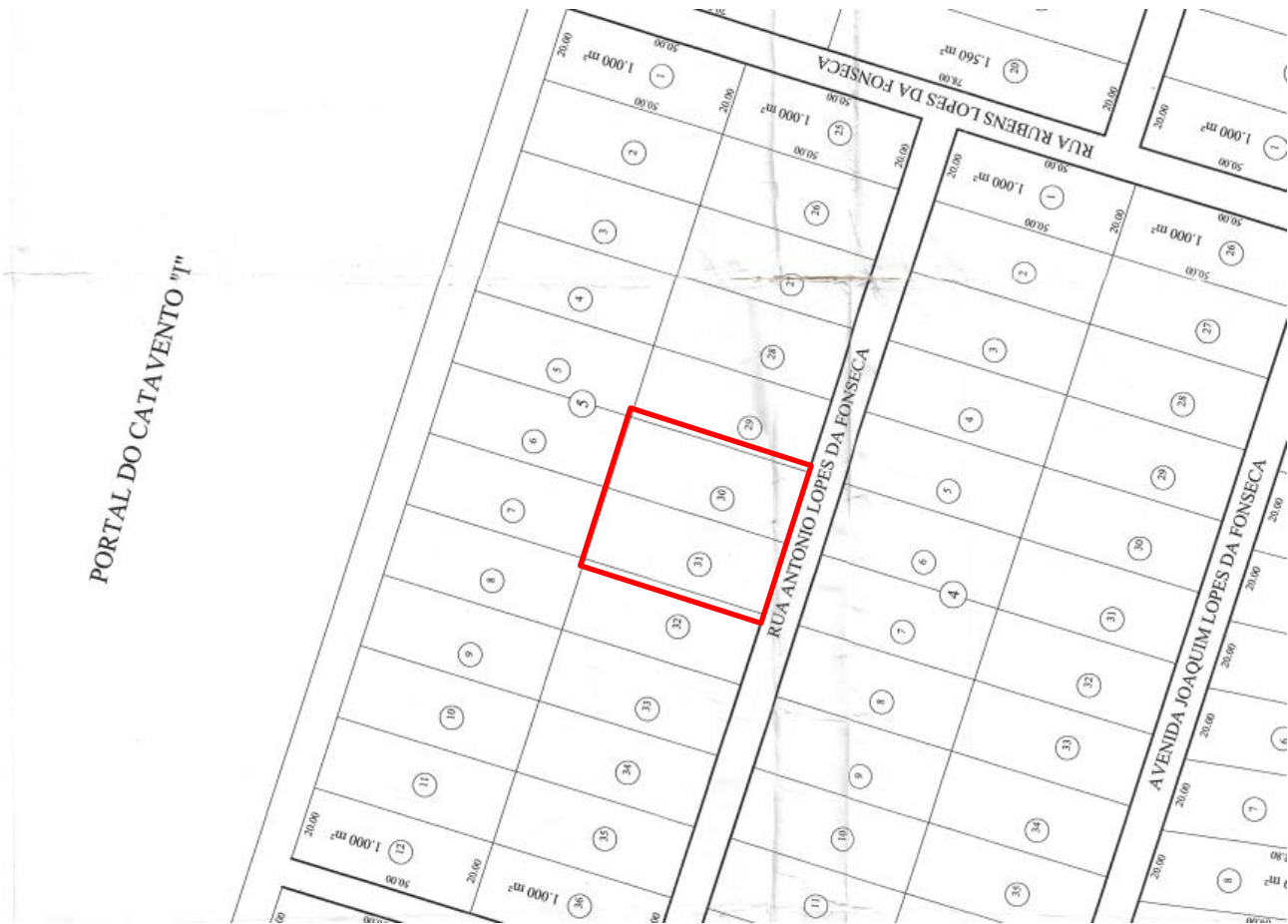
EM BRANCO

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ**  
**LIVRO 2**  
(S ÚNICO DO ART. 173 DA LEI N.º 6.015 DE 31/12/1973)

Folha  
-0001-

1	MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO
	5.260		NO LOTEAMENTO DENOMINADO PORTAL DO CATAVENTO
	MUN.	3	CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES
	Arandu		<p>O LOTE Nº 31 da gleba 5, com a área de 1000,00 mts<sup>2</sup>, situado no loteamento denominado Portal do Catavento, no município de Arandu, desta comarca de Avaré, iniciando em uma extensão de 20,00 mts. de frente com a rua 2, a direita divisando com o lote nº 30, na extensão de 50,00 mts. nos fundos com o lote nº 7, na extensão de 50,00 mts. a esquerda com o lote nº 32 na extensão de 50,00 mts.</p> <p>Matriculado por:- <i>[Assinatura]</i></p>

EM BRANCO



## 5.2. LOCALIZAÇÃO e CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis objeto deste estudo são contíguos e situam-se no município de Arandu/SP, na Rua Antônio Lopes da Fonseca, nº 185/215, Bairro Portal do Catavento. O loteamento está implantado às margens da Represa de Jurumirim, inserido em zona urbana, a aproximadamente 5,1 km do centro comercial do município, em área caracterizada predominantemente por uso residencial, com expressiva presença de edificações destinadas ao lazer e veraneio.

Não se observam tendências, a curto ou médio prazo, de alterações significativas no padrão de uso e ocupação do solo local, mantendo-se o perfil urbano-residencial consolidado.

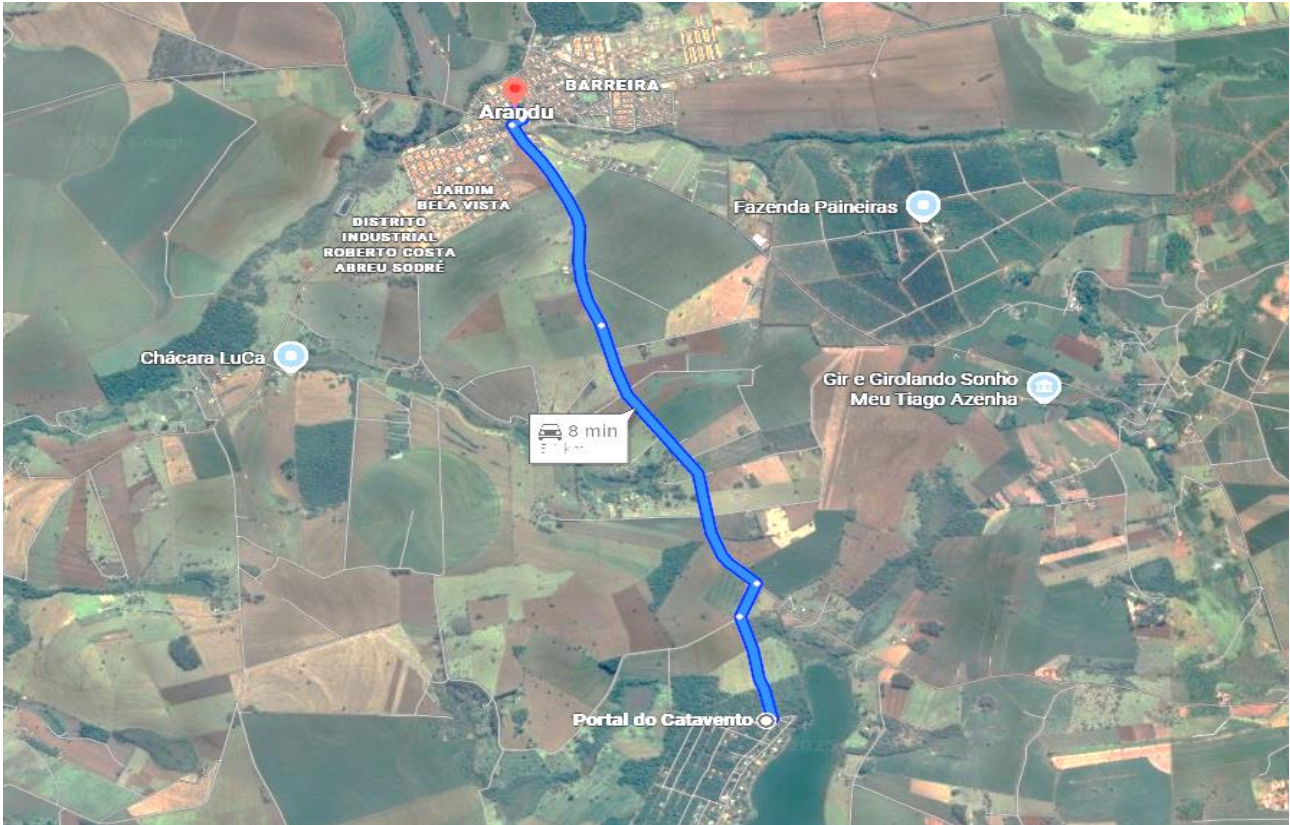
As condições para o desenvolvimento da área são favoráveis. As diretrizes legais vigentes relacionadas ao uso e à ocupação do solo encontram-se compatíveis com a destinação atual, inexistindo restrições físicas, urbanísticas ou ambientais que comprometam o pleno aproveitamento dos imóveis.

### Localização dos imóveis



Os imóveis objeto deste trabalho são contíguos, sendo que as edificações estão concentradas em um único lote.





## **6. METODOLOGIA UTILIZADA**

A avaliação foi realizada com base na metodologia comparativa direta de dados de mercado, conforme estabelecido pela **NBR 14.653-2 da ABNT**, considerando imóveis com características semelhantes na mesma região.

## **7. VISTORIA E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS**

Conforme previamente agendado, no dia 28/11/2025, realizei a vistoria nos imóveis, ocasião em que nenhuma das partes compareceram. Ao solicitar informações da localização dos lotes, na portaria do Loteamento, a Sr. Dayane Leite dos Santos (Porteira), informou que as chaves para entrar no imóvel foi deixada pelo Sr. Arnaldo, responsável pelo loteamento, a pedido da requerente.

São imóveis contíguos, de uso residencial, com área territorial total de 2.000,00m<sup>2</sup>. No local, há uma pequena casa, em condições regulares de

conservação, com características de ter sofrido vandalismo, porta quebrada, local sujo e abandonado. O terreno sem manutenção de roçada com mato alto, delimitados por muros de alvenaria, possuem fácil acesso, por via não pavimentada e contam com a infraestrutura oferecida pelo local.

**Topografia do terreno:** Plana com pequeno declive para rua.

**Zoneamento:** Zona 03, Inscrição Municipal nº 0.01.03.13.0005.0030.00.00.0 e Cadastro nº 131148

**Zoneamento:** Zona 03, Inscrição Municipal nº 0.01.03.13.0005.0031.00.00.0 e Cadastro nº 131270.

**Padrão construtivo:** Padrão Baixo. Edificação em alvenaria, piso de cerâmico, forro PVC, cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas, esquadrias de ferro e madeira, dividida em quarto, sala/cozinha e banheiro.

**Estado de conservação:** Regular

**Ano de construção estimado:** Com base na vistoria, estima-se que a construção existente no imóvel tenha aproximadamente **25 anos**. Ressalta-se, no entanto, que o imóvel encontrasse em regular estado de conservação, resultando na configuração atual descrita.

**Atualmente, o imóvel apresenta a seguinte distribuição:**

**Área edificada: 80,58m<sup>2</sup>.**

**Área externa total 2.000,00m<sup>2</sup>.**

### Visão da fachada dos imóveis



## Visão interna dos terrenos



## Visão das edificações



## Visão interna da casa







### Visão das edificações externas





## **8. ANÁLISE DE MERCADO**

Para a avaliação das áreas com base nas NBR 14.653 da ABNT, adota-se o Método Comparativo, utilizando para a determinação de seus componentes os seguintes procedimentos:

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado para a determinação do valor da "área territorial", quando a homogeneização das amostras é obtida por Tratamento de Fatores;

Como parâmetro comparativo para localização, benfeitorias e infra estrutura, utilizou-se imóveis urbanos que associada apresentam semelhanças ou localização similar, com o imóvel objeto deste trabalho.

• **Valor Unitário** – o valor unitário é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m<sup>2</sup>.

• **Ocupação** – Esta variável visa determinar o tipo de utilização dos imóveis, sendo:

- 1 – Gleba
- 2 - Chácara
- 3 – Lote Urbano**

### Cálculo do Valor Unitário das Áreas:

Foram considerados, para fins comparativos, os seguintes imóveis à venda no loteamento, com características relevantes para a formação do valor de mercado da área avaliada:

- **Imóvel com 450,00m<sup>2</sup> de área territorial e 90,00m<sup>2</sup> de área edificada, casa residencial:** Ofertado por **R\$ 150.000,00, situado no Loteamento Portal do Catavento – Arandu/SP. (Adilson Imóveis)**
- **Imóvel com 1.470,00m<sup>2</sup> de área territorial e 280,00m<sup>2</sup> de área edificada, casa residencial:** Ofertado por **850.000,00, situado situado no Loteamento Portal do Catavento – Arandu/SP. (Estoril Imóveis)**
- **Imóvel com 450,00m<sup>2</sup> de área territorial, murado:** Ofertado por **R\$ 35.000,00, situado no Loteamento Portal do Catavento – Arandu/SP (Zanela Imóveis)**

adilsonmoveisavare.com.br/imovel/3097604/casa-venda-arandu-sp-catavento

- A Empresa
- Vender / Alugar meu imóvel
- Pesquisa Completa
- Imóveis para Venda
- Imóveis para Locação
- Financiamento
- Links Úteis
- Fale Conosco




**R\$ 150.000,00**

Código: 5576  
 Bairro: Catavento  
 Cidade: Arandu  
 Estado: SP  
 Área Construída: 90,00 m<sup>2</sup>  
 Área Terreno: 450,00 m<sup>2</sup>  
 Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 1.666,00



Olá! Achei esse imóvel através do site www.adilsonmoveisavare.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

zanelaimoveis.com.br/imovel/terreno-portal-do-catavento-em-arandu-sp



### Terreno no Condomínio Portal do Catavento em Arandu SP

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

RS COMPRAR:	R\$ 35.000,00
REFERÊNCIA:	0081
CIDADE:	ARANDU
BAIRRO:	PORTAL DO CATAVENTO
QUARTOS:	0
SUÍTES:	0
COZINHAS:	0
SALAS:	0
BANHEIROS:	0
GARAGEM:	0
ÁREA:	0.00M <sup>2</sup>
TOTAL:	450.00M <sup>2</sup>

imobiliariaestoril.com.br/imovel/venda/casa/arandu-sp/portal-cata-vento/casa-a-venda---portal-cata-vento---arandu---sp/791535

**ESTORIL**  
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Início Quem somos Anuncie conosco Comprar Alugar (14) 9 9776-7771 (14) 3732-0381

### Casa à venda, PORTAL CATA VENTO, ARANDU - SP

Ref.: 2910

- ✓ 1 Sala(s)
- ✓ 1 Cozinha(s)
- ✓ 2 Banheiro(s)
- ✓ 1 Lavabo(s)
- ✓ 1 Quarto(s)
- ✓ 2 Suite(s)
- ✓ Closet
- ✓ 4 Garagem Coberta
- ✓ Dep. Empregados
- ✓ Área Serviço
- ✓ Despensa

**R\$ 850.000,00**

#### Descrição

CASA À VENDA! GRANDE OPORTUNIDADE!

#### Características

- ✓ Cozinha Planejada
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Piscina
- ✓ Murado
- ✓ Grade
- ✓ Mobilado

#### Dimensões

- ✓ 1470,00 (m<sup>2</sup>) Área do Terreno



**Chamar No WhatsApp Agora!**  
Clique aqui

Nome e Sobrenome

Telefone / Whatsapp (DDNNNNNNNN)

Email

Olá, estou interessado neste imóvel para Venda de Ref.: 2910, e gostaria de mais informações.

Ex: Casa com 2 quartos, 2 salas, 1 cozinha, 3 banheiros, etc;

Enviar

Compartilhe



Imprimir imóvel

Esses dados de mercado subsidiaram a análise comparativa e a definição do valor médio adotado para o imóvel objeto desta avaliação.

O valor médio apurado para o metro quadrado de área territorial foi de **R\$ 50,00/m<sup>2</sup>**, considerado compatível com as condições de mercado vigentes na região, após pesquisas realizadas.

**Assim, o valor unitário encontrado é de R\$ 50,00/m<sup>2</sup> da área territorial.**

Cálculo dos valores estimados:

**IMÓVEL MATRÍCULA N° 5.259**

**Área territorial:**

- **T1 = Terreno: 1.000,00 m<sup>2</sup> x R\$ 50,00/m<sup>2</sup> = Mat. 5.259**
- **T1 = R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**

**Muro de alvenaria**

- **T1.1 = 180,00m<sup>2</sup> x R\$ 70,00/m<sup>2</sup>**
- **T1.1 = R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais)**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL MATRÍCULA N° 5.259**

$$\Sigma = \underline{T1 + T1.1}$$

$$\Sigma = \underline{\underline{R\$ 62.600,00 (SESSENTA E DOIS MIL E SEISCENTOS REAIS)}}$$

**IMÓVEL MATRÍCULA Nº 5.260****Área territorial:**

- **T2 = Terreno: 1.000,00 m<sup>2</sup> x R\$ 50,00/m<sup>2</sup> = Mat. 5.260**
- **T2 = R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**

**Área Edificada:**

- **T2.1 = 80,58m<sup>2</sup> x R\$ 1.441,38/m<sup>2</sup> x 0,75 x 0,569**

**T2.1 = R\$ 49.565,00 (quarenta e nove mil, quinhentos e sessenta e cinco reais)**

**Muro de alvenaria**

- **T2.2 = 180,00m<sup>2</sup> x R\$ 70,00/m<sup>2</sup>**
- **T2.2 = R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais)**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 5.260**

$$\Sigma = \underline{T2 + T2.1 + T2.2}$$

$\Sigma = \underline{\text{R\$ 112.165,00 (CENTO E DOZE MIL, CENTO E SESSENTA E CINCO REAIS)}}$
---

## **9. CONCLUSÃO**

Com base no dados e na análise comparativa de mercado, o valor estimado dos imóveis localizados na Rua Antônio Lopes da Fonseca, nº 185 e nº 215, do loteamento Portal do Catavento I, Arandu/SP, é de:

### **VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS MATRÍCULA Nº 5.260 E Nº 5.259**

**$\Sigma$  = R\$ 174.765,00 (CENTO E SETENTA E QUATRO MIL, SETECENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS)**

## **10. ENCERRAMENTO**

O presente laudo é composto por **24 folhas**, todas devidamente assinadas digitalmente.

Este perito permanece à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

**Termos em que,  
Pede deferimento.**

**Avaré, 08 de dezembro de 2025**

**Alcides Sampaio Junior**

CREA 5060511386  
CRECI 240233

**PARÂMETROS UTILIZADOS PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

**Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis**

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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

## Tabela SINDUSCON/SP

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

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.203,96	56,86
Material	854,75	40,37
Despesas Administrativas	58,61	2,77
<b>Total</b>	<b>2.117,32</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,93%

### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, novembro de 2025 em R\$/m<sup>2</sup>

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	%mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
<b>R-1</b>	2.080,78	0,28	<b>R-1</b>	2.545,33	0,26	<b>R-1</b>	3.084,53	0,26
<b>PP-4</b>	1.941,08	0,33	<b>PP-4</b>	2.372,48	0,25	<b>R-8</b>	2.487,53	0,25
<b>R-8</b>	1.850,22	0,32	<b>R-8</b>	2.117,32	0,27	<b>R-16</b>	2.695,45	0,27
<b>PIS</b>	1.441,38	0,38	<b>R-16</b>	2.057,91	0,27			

(\*) 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, novembro de 2025 em R\$/m<sup>2</sup>

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
<b>CAL-8</b>	2.455,66	0,28	<b>CAL-8</b>	2.598,55	0,28
<b>CSL-8</b>	2.118,44	0,26	<b>CSL-8</b>	2.280,92	0,25
<b>CSL-16</b>	2.825,06	0,28	<b>CSL-16</b>	2.983,12	0,25
	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
<b>RP1Q</b>	2.261,02	0,33			
<b>GI</b>	1.202,24	0,27			

(\*) 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

Fonte: Secov/SindusCon-SP

1