



Lucas Descrove Franco
Engº Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

PROCESSO: 1005571-95.2017.8.26.0047

Requerente: Edinelson Higino Tavanti

Requerido: Valdir Afonso da Silva

LUCAS DESCROVE FRANCO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil e de segurança do trabalho, devidamente registrado no CREA/SP sob nº 5069955696, nomeado e compromissado como PERITO nos autos do processo 1003773-80.2022.8.26.0417, tendo como requerente Edinelson Higino Tavanti e requerido Valdir Afonso da Silva, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o **Lauda Pericial**.

**Solicitante da Avaliação:**

2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE ASSIS – SP.

PROCESSO: 1005571-95.2017.8.26.0047

Requerente: Edinelson Higino Tavanti

Requerido: Valdir Afonso da Silva

Responsabilidade Técnica:

Lucas Descrove Franco

Engenheiro Civil - CREA-SP 5069955696

Objeto:

Trata-se de um imóvel urbano localizado na Rua Leonor, nº 326, Bairro Vila Fabiano, no município de Assis – SP. O imóvel é composto por um terreno regular em formato retangular, contando com frente (testada) de 10,00 metros e profundidade de 30,00 metros, totalizando a área de 300,00 m². Como benfeitorias construtivas conta com uma edificação residencial de dois pavimentos, executada em alvenaria cerâmica, contando com cobertura de parcialmente em telhas cerâmicas e em telhas de fibrocimento, coberta por laje na área principal e partes por forro de madeira e gesso, apresentando área construída total de 189,10m². O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 702 no Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP, cadastro municipal como Setor 004, Quadra 173, Lote 07.

Objetivo:

Determinação do valor de mercado de compra e venda de um imóvel residencial

Finalidade:

Composição de documentação judicial

Metodologia:

Método Evolutivo - Método comparativo direto de dados do mercado para determinação do valor de terreno e método de composição de custo para determinação do valor de benfeitoria.

Fundamentação

Grau de Fundamentação II

Valor da Avaliação

TERRENO: AVALIAÇÃO PELO MCDM	R\$ 100.000,00
CONSTRUÇÃO AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO	R\$ 162.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
TERRENO E CONSTRUÇÃO, VALOR ADOTADO	R\$ 262.000,00

Data da Avaliação: 22 de dezembro de 2025



1. IDENTIFICAÇÃO

2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE ASSIS – SP.

PROCESSO: 1005571-95.2017.8.26.0047

Requerente: Edinelson Higino Tavanti

Requerido: Valdir Afonso da Silva

2. FINALIDADE

Determinação do valor de comercialização de um imóvel comercial para fins de alienação judicial.

3. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo estimar o valor do imóvel residencial localizado em Rua Leonor, nº 326, Bairro Vila Fabiano, no município de Assis – SP, identificado no cadastro municipal como Setor 004, Quadra 173, Lote 07.

O imóvel é composto por um terreno regular em formato retangular, contando com frente (testada) de 10,00 metros e profundidade de 30,00 metros, totalizando a área de 300,00 m². Como benfeitorias construtivas conta com uma edificação residencial de dois pavimentos, executada em alvenaria cerâmica, contando com cobertura de parcialmente em telhas cerâmicas e em telhas de fibrocimento, coberta por laje na área principal e partes por forro de madeira e gesso, apresentando área construída total de 189,10m². O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 702 no Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP

4. DA VISTORIA

A atividade pericial foi realizada na data de 09 de dezembro de 2025, no período matinal, conforme agendamento Fls. 1.994 dos autos. A vistoria contou com acompanhamento do advogado representante da Requerente, Dr. Geraldo Sobrinho, sendo que por parte do Requerido não houve acompanhamento ou qualquer tipo de manifestação acerca da diligência. Neste ato verificou-se a situação do imóvel e foi efetuado todo levantamento mediático.

A seguir, a Figura 1 apresenta a fachada do imóvel avaliando



Figura 1 – Fachada do imóvel avaliando



Fonte: Elaborado pelo autor

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo de Avaliação, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como na documentação fornecida em autos e pela Prefeitura Municipal, além das informações coletadas in loco quando da vistoria ao imóvel avaliando.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializada.

6. CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÕES

6.1. INFORMAÇÕES BÁSICAS E DELIMITAÇÕES

O objeto de avaliação consiste em um imóvel residencial localizado em Rua Leonor, nº 326, Bairro Vila Fabiano, no município de Assis – SP, na Latitude 22°40'29.08"S, Longitude 50°25'35.8"O.

O avaliando dispõe de 300,00 m² de área de terreno, contando com testada de 10m00 metros e como benfeitorias construtivas conta com uma residência unifamiliar, apresentando área construída total de 189,10m² conforme Cadastro Municipal, sendo que



apenas 100,00 m² encontram-se averbados em matrícula. O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 702 no Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP

Em seguimento, a Figura 2, elaborada com utilização do software Google Earth Pro, demonstra a localização do imóvel por vista de satélite.

Figura 2 – Localização do imóvel por vista de satélite



Fonte: Elaborado pelo autor

Adiante, a Figura 3, apresenta uma compilação de imagens em vista aérea do terreno e a edificação existente. Sequencialmente a Figura 4, apresenta o cadastro imobiliário do imóvel, conforme informações coletadas junto a Prefeitura Municipal.

Figura 3 – Apresentação do terreno e benfeitoria em vista aérea





Fonte: Elaborado pelo autor

Perícias Judiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral
Rua Tereziano dos Santos, nº 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422
PALMITAL - SP - BRASIL



Figura 4 – Cadastro da Prefeitura Municipal

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSIS SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA Av. Rui Barbosa, 926 - CENTRO CNPJ: 46.179.941/0001-35 Ficha Cadastral Exercício: 2025						
DADOS CADASTRAIS						
Cadastro: 000004173007001	Inscrição: 4.173.007	Sector: 4	Quadra: 173	Lote: 007	Unidade: 001	Valor Venal: 178.545,92
Cobrança: Territorial + Predial + Taxa		Período: 9999	Lei:	Cadastro: 01/01/2012	QNT FRAÇÕES: 1	
Proprietário		Compromissário e/ou Co-responsável				
Nome: VALDIR A***** ** *****		Nome:				
CPF/CNPJ: 659.***.759-**		CPF/CNPJ:				
RG/Inscrição:		RG/Inscrição:				
Endereço do Imóvel		Endereço de Correspondência				
Logradouro: RUA - LEONOR, 326		Logradouro: AV FLABOYANTS, 246				
Bairro: VILA FABIANO		Bairro: CENTRO				
Loteamento:		Cidade: TARUMÃ				
CEP: 19802-191		CEP: 19820-970				
		UF: SP				
Características do Terreno						
Área do Terreno: 300,00	Testada: 10,00					
Quantidade de Frações: 1	Valor Venal Terreno: 26.426,50					
Características da Edificação						
Área Principal Fração: 63,40	Area Depência Fração: 125,70	Area Total da Fração: 189,10	Área Edificada Total: 189,10			
Pontos da Construção: 37	Valor Venal Fração: 152.119,42	V.Venal Total Fração: 178.545,92				

Fonte: Prefeitura Municipal de Assis/SP



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E REGIÃO:

A macrorregião onde o imóvel se localiza apresenta topografia plana, com densidade ocupacional elevada, com edificações predominantemente residenciais, de padrão construtivo normal/popular.

A microrregião possui os típicos melhoramentos públicos, tais como ruas pavimentadas, rede de energia elétrica, rede de água potável, galeria de águas pluviais, comércio, fácil acesso à outras regiões do município.

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando possui característica residencial, contando com média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, com uma oferta e procura média. A possibilidade de liquidez de um imóvel deste padrão construtivo nesta região é média, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo de até 06 (seis) meses.

7. CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÕES

7.1 TERRENO

O terreno apresenta formato regular, apresentando 10,00 metros de fachada, e 30,00 metros de comprimento para ambos os lados, totalizando uma área de 300,00 m².

Adiante, apresenta-se a inicial da Matricula N° 702, a qual delimita a área do avaliando;

IMÓVEL : Um lote de terreno, sob nº12 da quadra nº5 situado na Vila Fabiano, à rua Leonor, nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis, medindo dez (10) metros de frente por trinta (30) ditos da frente aos fundos, encerrando a área de 300 m²., confrontando-se: pela frente com a rua Leonor; pelos lados e fundos com Aldemar Fabiano Alves, sem benfeitorias. Esse imóvel consta no cadastro municipal como setor 4 quadra 173 lote 7.
PROPRIETARIO:- Aldemar Fabiano Alves, brasileiro, desquitado, residente nesta cidade.
TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº12.005 desta cartório, Assis, 06 de agosto de 1976. O Escrevente Habilitado, *Lucas Descrove Franco*

Fonte: Autos. Fl. 583 – Trecho da matricula do imóvel avaliando

7.2 BENFEITORIAS

O imóvel avaliado consiste em uma edificação residencial unifamiliar, executada em alvenaria cerâmica convencional, composta por área principal e áreas secundárias, sendo que parte da edificação principal apresenta dois pavimentos.

Na porção frontal do lote, a edificação conta com dois pavimentos, dispondo de laje em concreto e cobertura em telhas cerâmicas, com estrutura de madeira. O remanescente da área principal é térreo, mantendo o mesmo padrão construtivo e de cobertura.



O pavimento térreo é composto por sala de estar, hall de circulação, dois dormitórios, banheiro social e cozinha, sendo esta última provida de acesso direto à varanda anexa localizada aos fundos. O pavimento superior é constituído por um dormitório amplo, closet, banheiro suíte e escada interna, executada em granito, com guarda-corpo metálico.

Como áreas complementares à edificação principal, o imóvel dispõe de:

- Garagem coberta, localizada parcialmente na lateral e na área frontal do lote;
- Varanda aos fundos, com acesso direto pela cozinha;
- Edificação secundária (edícula), implantada de forma isolada em relação ao corpo principal, composta por sala, cozinha e uma suíte;
- Área de lazer, localizada aos fundos do terreno, contendo churrasqueira e piscina em alvenaria.

O imóvel encontra-se integralmente murado em todas as divisas, contando com gradil metálico na fachada frontal. Dispõe, ainda, de garagem coberta para dois veículos, além das áreas de lazer e edificações complementares anteriormente descritas.

Quanto aos materiais e acabamentos, a área principal apresenta:

- Pisos cerâmicos;
- Esquadrias metálicas (ferro);
- Laje em concreto armado;
- Cobertura em telhas cerâmicas;
- Elementos de acabamento em gesso.

A edícula apresenta características construtivas semelhantes, contudo com cobertura em telhas de fibrocimento, além de forro em PVC e/ou gesso, conforme ambientes observados.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

No que se refere ao estado de conservação, este constitui o ponto de maior relevância técnica da avaliação. **O imóvel encontra-se em estado de abandono, apresentando acentuado grau de deterioração e ausência de condições mínimas de habitabilidade.**

Constata-se a **necessidade de reforma de grande porte** para que a edificação possa ser reutilizada, destacando-se, entre outros aspectos:

- Inexistência de instalações elétricas funcionais, com fiação e componentes removidos;
- Forros severamente danificados, com ocorrência de desabamentos parciais em diversos ambientes;



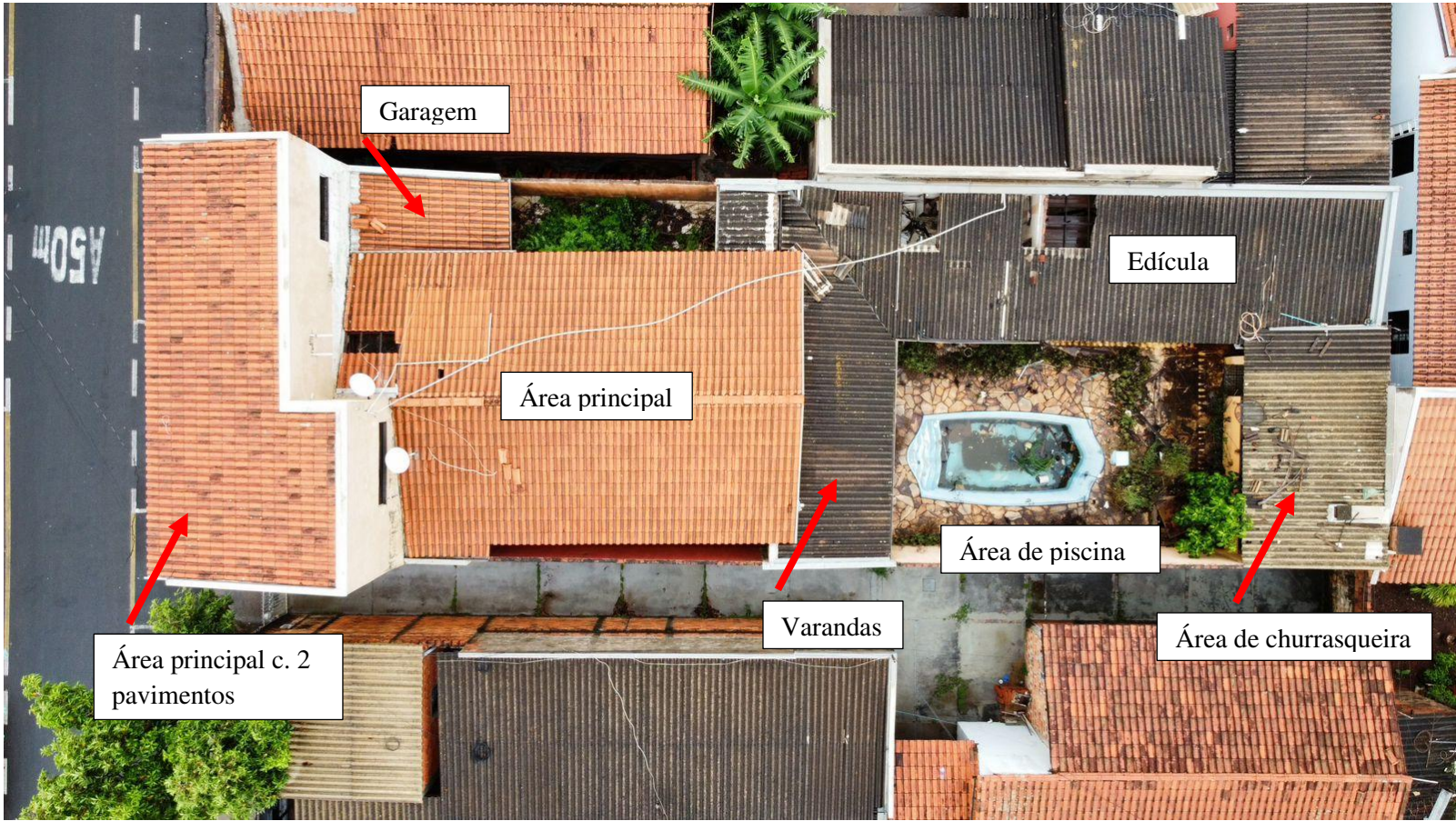
- Pintura interna e externa amplamente degradada, sobretudo na fachada, em razão da ausência de manutenção e da exposição contínua às intempéries;
- Vidros quebrados em múltiplas esquadrias;
- Presença significativa de vegetação invasiva em áreas internas do lote, demandando intervenção prévia de limpeza pesada;
- Diversos focos de patologias por umidade, com manchas, destacamentos de revestimentos e comprometimento superficial das alvenarias.
- Necessário troca/instalação de todas as louças

As **áreas complementares**, compreendendo **churrasqueira, piscina, edícula e áreas anexas**, encontram-se **severamente danificadas**, demandando **recomposição praticamente integral dos ambientes**, com exceção de elementos estruturais de fundações e concreto armado. A **área principal**, embora também apresente danos relevantes, encontra-se **ligeiramente menos comprometida** em razão da existência de laje de concreto, que proporcionou maior proteção estrutural em relação às áreas cobertas apenas por telhamento.

Adiante, a Figura 5 apresenta em vista aérea a setorização de cada área descrita para o imóvel, de modo a facilitar a interpretação do documento.



Figura 5 –



Fonte: Elaborado pelo autor



Diante do exposto, têm-se que o imóvel apresenta estado de conservação como “Requer reparações importâncias”, características importância para a atribuição de valor que será posteriormente apresentada.

Considerando a área construída, localização, configuração do layout, nível de acabamento dos materiais utilizados e o estado geral de conservação, conclui-se que, a edificação se enquadra tecnicamente como de padrão construtivo residencial, conforme os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 12721:2006.

Em “Anexo 1 – Exposição fotográfica” é apresentada as construções na integra

8. METODOLOGIA APLICADA

A presente avaliação seguirá os padrões definidos pela “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”, ABNT NBR 14653-2:2011, a qual também se encontra publicada e é referência pelo IBAPE – SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

A estimativa de valor será efetuada pela aplicação do **MÉTODO EVOLUTIVO**, conforme descrito na norma NBR-14.653; metodologia está em que o valor de mercado do imóvel é obtido por meio da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado pelo desgaste e aplicado o devido fator de comercialização regional.

Definido conforme equação abaixo;

$$VI = (VT + CB). FC$$

Onde;

VI¹ é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedificação da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

1. Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.



9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a estimativa do valor do terreno utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual foi realizada pesquisa de mercado regional, baseado em ofertas, negócios e levantamento de informações com corretores de imóveis e imobiliárias do presente no município.

A pesquisa indicou um valor médio de **R\$ 330,00/m²** para terrenos urbanos, com boa proporção de testada e localização similar ao avaliando. O imóvel situa-se em uma localização consolidada no município, conta com fácil acesso e proximidade aos pontos comerciais e sociais da cidade.

Considerando a **área total do terreno de 300,00 m²**, conforme matrícula, e aplicando os devidos critérios de arredondamento conforme norma técnica, tem-se:

$$VT = R\$ 100.000,00 \text{ (Cem mil reais)}$$

9.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Método da Quantificação do Custo

Por este método, para a determinação do valor de benfeitoria da área residencial será utilizado o Custo Unitário Básico (CUB), de modo a obter o custo das benfeitorias no estado de novo, e de modo a adequar o valor ao estado de conservação real da construção será utilizada a tabela de depreciação de Ross-Heidecke, a qual consiste em depreciar o valor da edificação com base em seu tempo de vida útil e no estado de conservação.

A Depreciação define-se pela perda de valor de um bem associado por obsolescência física, funcional e ou econômica, sendo;

- Obsolescência física:

Trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgaste, etc.

- Obsolescência funcional:

É a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.



- Obsolescência econômica:

É a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja, variações de mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre postura municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

Procedimentos

Na realização e execução desta avaliação, tal como qualquer outro serviço de engenharia, fez-se necessários preliminarmente trabalhos preparatórios e de desenvolvimento:

- Trabalhos Preparatórios
 - Visita preliminar aos locais para reconhecimento;
 - Identificação dos bens a avaliar;
 - Obtenção de informações e documentações pertinentes.
- Trabalhos de Desenvolvimento
 - No Campo:
 - Levantamento Cadastral, com plantas gerais e detalhadas, com as seguintes indicações:
 - Conformação e topografia dos terrenos;
 - Localização, ruas circunvizinhas e divisas;
 - Identificação, disposição e situação das edificações
 - Divisões internas das edificações;
 - Descrições das edificações;
 - Coleta de informações em geral
 - Documentação fotográfica.
 - No Escritório:
 - Memorial Descritivo dos bens avaliados;
 - Avaliação dos bens tangíveis;
 - Relatório preliminar;
 - Elaboração do laudo.

Descrição da edificação:

Conforme descrito em tópico em subtópico “7.2 BENFEITORIAS” e apresentado em “Em “Anexo 1 – Exposição fotográfica” é apresentada as construções na integra”.

De acordo com os levantamentos efetuados, o imóvel conta com **área residencial construída de 158,50 m²**.



AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

O valor estimado para a construção para o método empregado define-se pela seguinte equação:

$$\text{CB} = \text{ÁREA EQUIVALENTE} * \text{C/M}^2 * \text{COEF. DE ROSS-HEIDECKE}$$

Onde;

1. Área Equivalente, conforme NBR 12721:2005, trata-se da área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.
2. “C/m²” trata-se do item 8.3.1.1.3 da NBR 14653-2:2011, sendo que para o caso específico, C/m² = Cub/m², haja vista a inexistência de custos construtivos extras (especiais).
3. Coef. Ross-Heidecke trata-se de um coeficiente de depreciação do valor da construção com base no tempo de vida útil e no estado de conservação do bem.

A obtenção do Custo Unitário Básico (CUB) aplicável ao tipo construtivo em análise baseia-se no Boletim Econômico de Novembro de 2025 (Anexo 2), publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).

O imóvel enquadra-se na categoria Residência Unifamiliar – Padrão Normal (R1-N), cujo CUB vigente é de R\$ 2.545,33 (Dois mil quinhentos e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos).

Para a definição do coeficiente de Ross-Heidecke, leva-se em consideração o tempo de vida útil, o tempo de existência e o estado de conservação da edificação. O tempo de vida útil da edificação será adotado como 65 anos (imóvel residencial executado em alvenaria), conforme estabelecido pelo instituto Bureau of Internal Revenue. Pela análise de documentações e de histórico de construção via satélite, tempo de vida aparente da edificação é de 05 anos.

Para fins do enquadramento do estado de conservação, apresenta-se as características levadas em consideração para cada tipo, as quais ainda são divididas em dois grupos internos, conforme maior semelhança ao visualizado em vistoria:

01 - Novo/Muito Bom:

Fachada / Esquadrias: Imóvel em estado novo - nunca habitado e ou seminovo.

02 - Bom/Intermediário

Fachada / Esquadrias: Usado, mas sem necessidade de reparos ou pintura (pode ter recebido reparos pequenos), ambiente da unidade: Usado, mas sem necessidade de



reparos ou pintura (pode ter recebido reparos pequenos), pode já ter requerido reparos simples de acabamento.

03 - Regular/Reparos simples;

Fachadas / Esquadrias: Necessidade de limpeza e pequenos consertos nos revestimentos e pinturas; pequenas fissuras no revestimento; poucos vidros quebrados; algumas ferragens precisam de substituição. Ambiente da unidade: Necessidade de limpeza e pequenos consertos no revestimento e pintura; pequenas fissuras nos revestimentos.

04 - Ruim/Reparos importantes:

Fachadas / Esquadrias: Necessidade de substituição de elementos na esquadria, Revestimento externo com problemas, trincas nas paredes, queda de elementos cerâmicos ou reboco. Ambiente da unidade: Necessidade de recuperação de revestimento e/ou pisos; Problemas com infiltrações; Instalações com problemas; Trincas nas paredes.

05 - Revitalização / Demolição:

Fachadas / Esquadrias: Necessidade de substituição de esquadrias. Revestimento nas fachadas comprometido com infiltrações, rachaduras, etc. Ambiente da unidade: Sem condições de habitabilidade por falta de equipamentos mínimos; Rachaduras comprometendo a segurança; Infiltrações; Instalações elétricas e hidrossanitários precárias

Considerando as classificações expostas, e tendo em vista a visualização externa e o tempo de vida da edificação, define-se o estado de conservação do imóvel como **“MUITO RUIM – REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES”**.

Com as variáveis definidas, obtém-se uma depreciação de 81,80% do valor da construção quando considerado ao seu estado novo e pronto para uso. Ainda, será definido o residual da construção em 10%, sendo este o quantitativo do valor da benfeitoria após o fim de sua vida útil de serviço.

Com todas as informações definidas, adiante a Planilha 1, e seus completos apresenta a estimativa de valor da benfeitoria pelo método da quantificação de custo



Planilha 1 – Est. de valor da benfeitoria pelo método da quantificação de custo

 Depreciação por Ross Heidecke						
Calcular	Área Equivalente	CUB	Custos Extras	BDI	Vida Útil	Estado de Conservação
Área Equivalente	189,1	Área construída de acordo com Cadastro Municipal				
CUB	R\$ 2.545,33	Conforme Boletim de Novembro de 2025 publicado pelo SINDUSCON-SP				
Custos Extras	R\$ 30.000,00	Piscina				
BDI	20,20%	Conforme Acórdão nº 2.622/2013-TCU				
Custo de Reprodução		R\$	614.608,93			
Idade	25	Adotado por idade aparente				
Vida Útil	65	Fonte: Bureau of Internal Revenue				
Estado de Conservação	0,752	Enquadramento para aplicação de Ross-Heidecke - Vide vistoria in loco				
Método Linha Reta	0,384615385					
Método Kuenzle	0,147928994					
Método Ross	0,266272189					
Valor Residual	10%					
Custo Depreciável		R\$	553.148,03			
Ross-Heidecke	0,818035503					
Depreciação	R\$ 452.494,73					
Valor Estimado de Construção		R\$	162.114,20			

Fonte: Elaborado pelo autor

CUB - Residência Padrão Normal (R1-N)

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, novembro de 2025 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês			
R-1	2.080,78	0,28	R-1	2.545,33	0,26	R-1	3.084,53	0,26
PP-4	1.941,08	0,33	PP-4	2.372,48	0,25	R-8	2.487,53	0,25
R-8	1.850,22	0,32	R-8	2.117,32	0,27	R-16	2.695,45	0,27
PIS	1.441,38	0,38	R-16	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

Fonte: Boletim Econômico de Outubro de 2025 – SINDUSCON-SP



Quadro de Composição do BDI

Cálculo do BDI		Limites Recomendados		
Discriminação	Percentual (%)	Atende aos limites	Inferior	Superior
Administração Central	4,50%	SIM	3,00%	5,50%
Seguro + Garantia	0,90%	SIM	0,80%	1,00%
Riscos	1,10%	SIM	0,97%	1,27%
Encargos Financeiros	1,15%	SIM	0,59%	1,39%
Taxa de Lucro	6,50%	SIM	6,16%	8,69%
Taxa de Tributos (CP+ISS)	4,00%	-	3,65%	8,65%
CPBR (INSS) - Apenas para Cub desonerado	0,00%	-	0,00%	5,00%
Referência: Acórdão nº 2.622/2013 - TCU/Plenário - Critérios de aceitabilidade para lucros e despesas indiretas.		Fórmula utilizada: $BDI = \frac{((1+AC+S+R+G) \times (1+DF) \times (1+L))}{(1-CP-ISS-CPRB)} - 1$		
Definido e justificado conforme				
2622/2013 – TCU				
Total BDI	20,2 %			

Fonte: Acórdão nº 2.622/2013-TCU

Estado de conservação da benfeitoria para aplicação do método de Ross-Heidecke

Estado	Condição Física	Classificação	Coefficiente ©
1	Novo - não sofreu nem necessita reparos	Ótimo	0,00
1,5		Muito Bom	0,0032
2	Regular - Requereu ou recebeu reparos pequenos	Bom	0,0252
2,5		Intermediário	0,0809
3	Requer reparações simples	Regular	0,181
3,5		Deficiente	0,332
4	Requer reparações importantes	Mau	0,526
4,5		Muito mau	0,752
5	Sem valor - valor de demolição (residual)	Demolição	1,00

Fonte: Tabela de Ross-Heidecke – Depreciação física

VIDA UTIL PARA CONSTRUÇÕES	
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Avenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	40 anos
Teatros	50 anos
Armazens	75 anos
Construções Rurais	60 anos
Fábricas	50 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões	70 anos
Silos	75 anos

Fonte: Bureau of Internal Revenue



Com o cálculo apresentado e efetuado, têm-se que o custo de reedição das benfeitorias existentes é de:

$$\text{Cb} = \text{R\$ } 162.000,00 \text{ (Cento e sessenta e dois mil reais)}$$

10. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O fator de comercialização para o imóvel será de **1,00**, justificado conforme permite a NBR 14.653-2. As características de mercado encontram-se descritas em tópico “6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E REGIÃO”, e para o caso em tela têm-se a situação de que o imóvel é visado para adjudicação direta.

11. CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Conforme equação e metodologia descrita em tópico “8. METODOLOGIA APLICADA”

$$\text{VI} = (\text{VT} + \text{CB}) \cdot \text{FC}$$

Onde;

VI¹ é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Portanto;

$$\text{VT} = (\text{R\$ } 100.000,00 + \text{R\$ } 162.000,00) \cdot 1,00$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 262.000,00 \text{ (Duzentos e sessenta e dois mil reais)}$$

Aplicando o arredondamento de valores conforme previsto em ABNT NBR 14653, têm-se o valor total estimado do imóvel localizado em Rua Leonor, nº 326, Bairro Vila Fabiano, no município de Assis – SP em **R\$ 262.000,00 (Duzentos e sessenta e dois mil reais)**



13. CONCLUSÃO

Considerando a localização do terreno e suas características, bem como o valor atribuído a benfeitoria, é estimado o valor imobiliário para o imóvel localizado em Rua Leonor, nº 326, Bairro Vila Fabiano, no município de Assis – SP, identificado no cadastro municipal como Setor 004, Quadra 173, Lote 07, objeto da matrícula nº 702 do Cadastro de Registro de Imóveis de Assis – SP, em:

TERRENO: AVALIAÇÃO PELO MCDM	R\$ 100.000,00
CONSTRUÇÃO AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO	R\$ 162.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
TERRENO E CONSTRUÇÃO, VALOR ADOTADO	R\$ 262.000,00

O presente Laudo de Avaliação se enquadra como Laudo Simplificado, com Grau de Fundamentação II, conforme NBR 14653.

13. ENCERRAMENTO

A referida avaliação de imóvel foi elaborada com a finalidade de fornecer um conjunto de ideias ao Exmo. Senhor Juiz, para esclarecimentos das características do objeto em lide.

Caso constatado circunstâncias divergentes das aqui retratadas, ou a critério deste juízo, este perito fica à disposição para apresentar Laudo Técnico Pericial Complementar ou qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o laudo de avaliação com finalidade de suportar o processo nº 1005571-95.2017.8.26.0047, redigido em 19 (dezenove) páginas.

Documentos anexos:

Anexo 1 – Exposição Fotográfica

Anexo 2 – Boletim Econômico de Outubro de 2025 – Sinduscon/SP

Anexo 3 – Matrícula do Avaliando

Palmital, 22 de dezembro de 2025.

Lucas Descrove Franco
Perito Judicial
Engenheiro Civil e de Seg. do Trabalho
CREA SP 5069955696



ANEXO 1 – EXPOSIÇÃO FOTOGRÁFICA

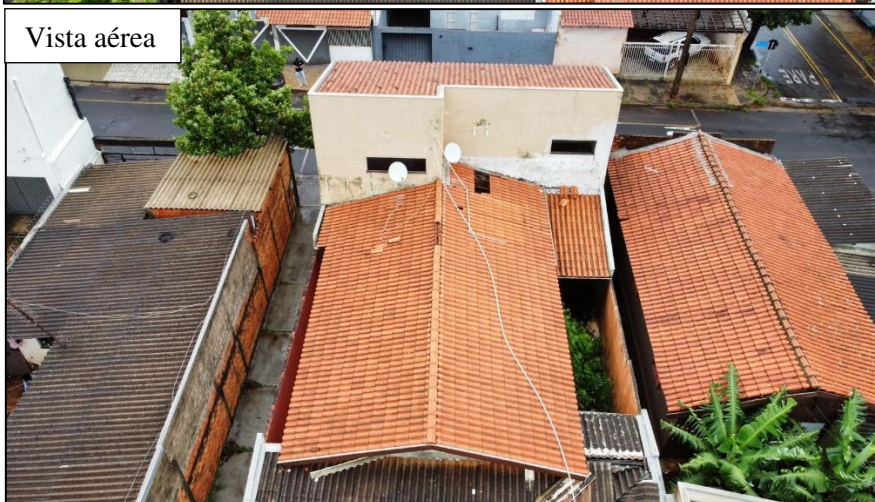
Fachada



Vista aérea



Vista aérea





Vista aérea

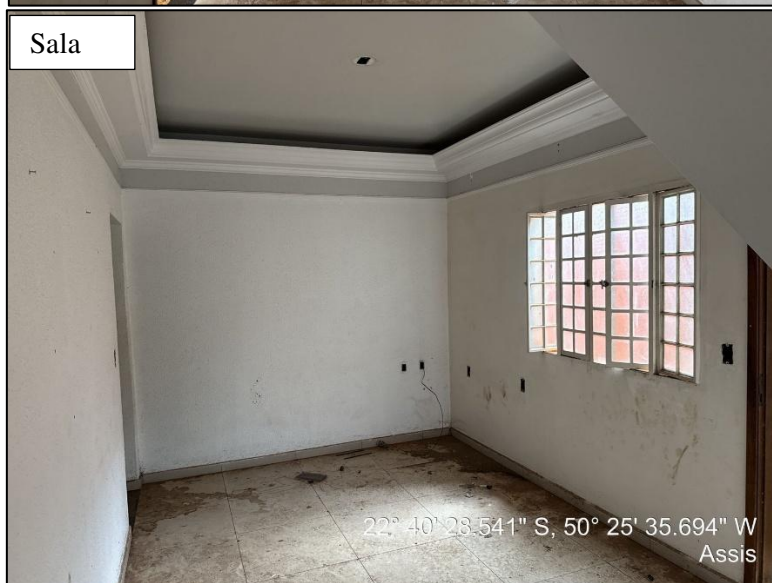
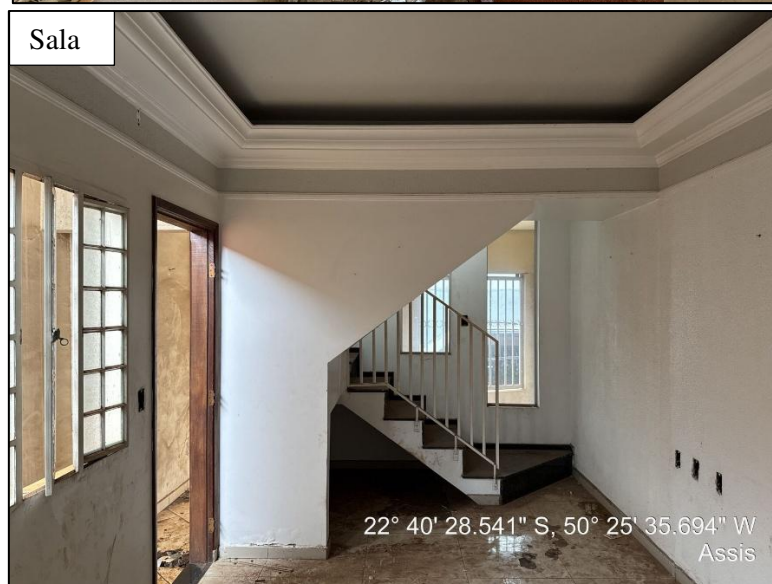
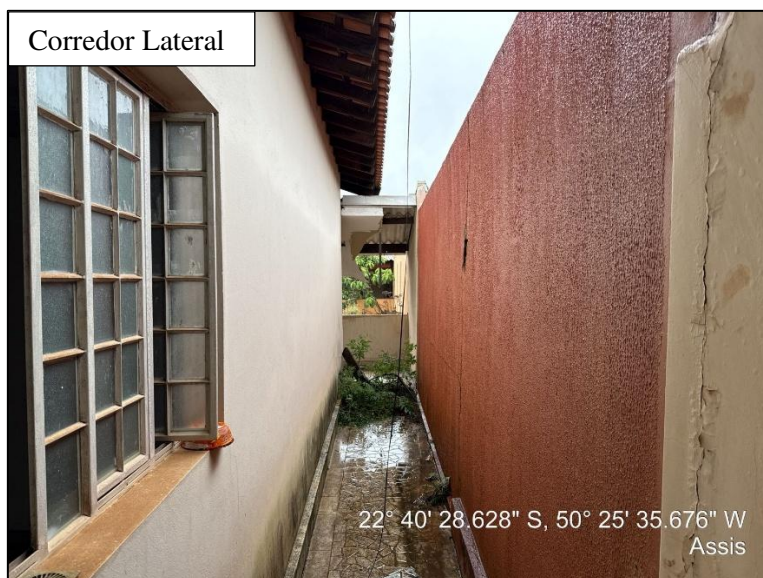


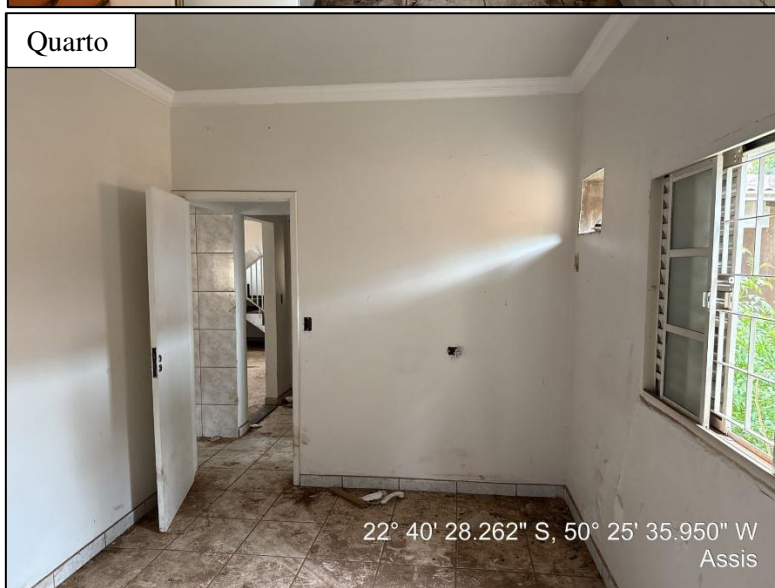
Frente/Garagem

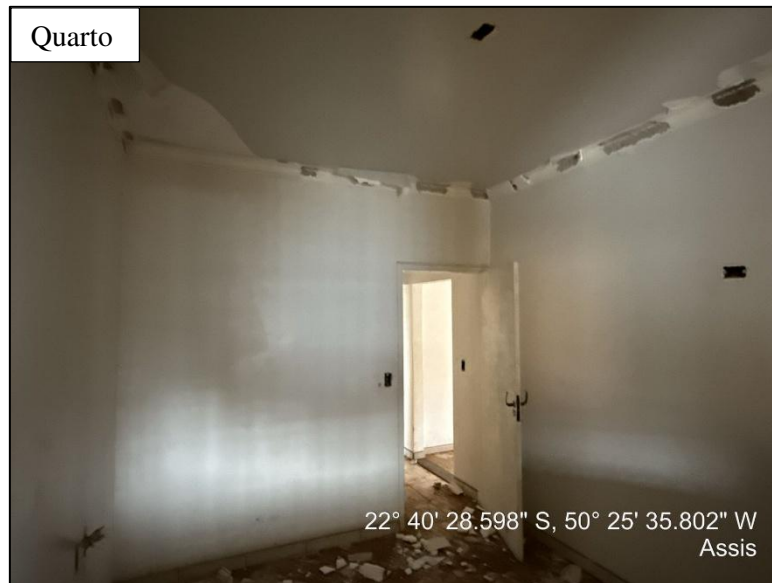


Corredor Lateral











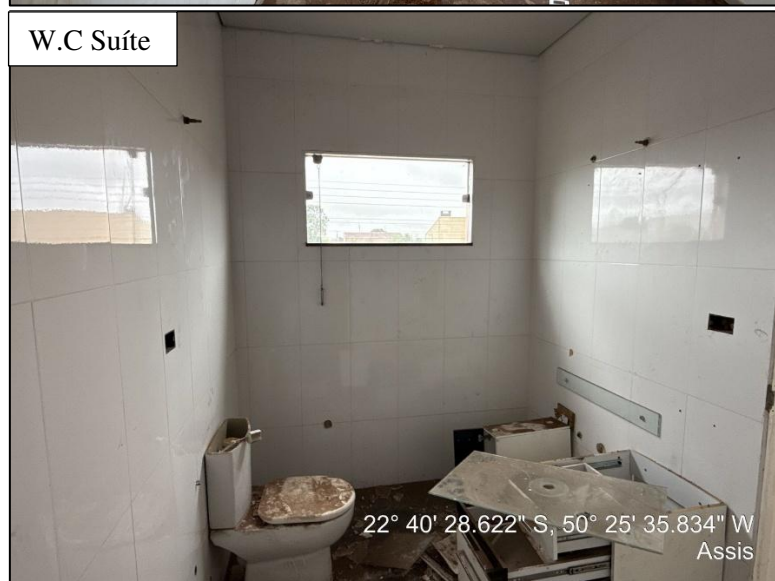
Suíte 2º Pavimento



Suíte 2º Pavimento

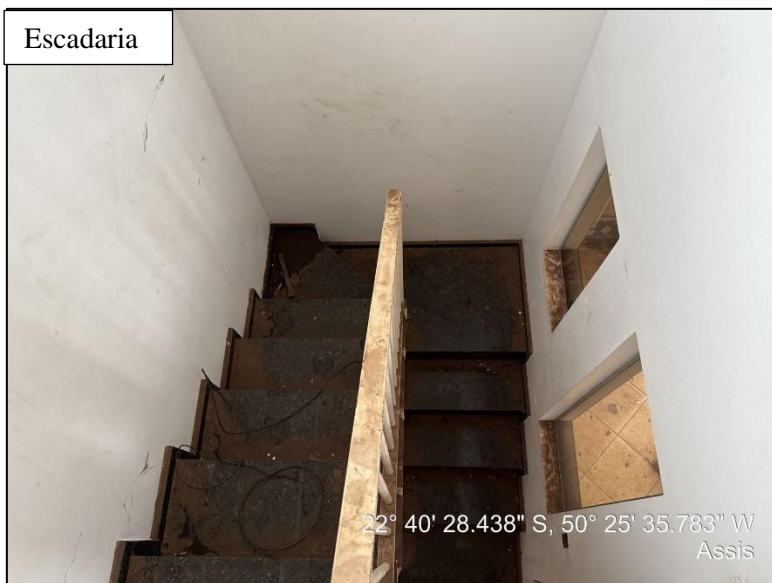


W.C Suíte





Escadaria



Hall 2° Pav.



Varandas





Varandas



Cozinha Edícula



Edícula





Quarta edícula



Quarta edícula



Área de piscina





Área de piscina



Área de piscina



Área de churrasqueira

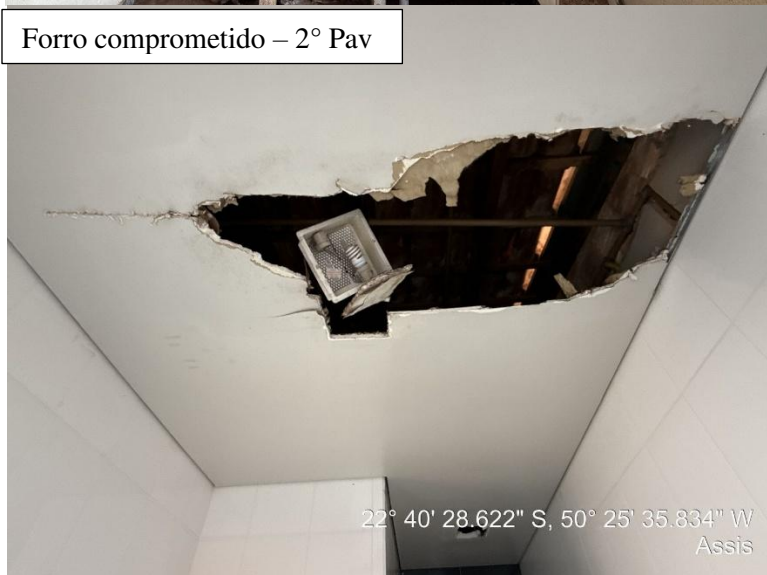




Área de churrasqueira



Forro comprometido – 2° Pav



Forro comprometido – Edícula





Sem quadro de distribuição / Componentes



Boletim Econômico - Novembro 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
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.203,96	56,86
Material	854,75	40,37
Despesas Administrativas	58,61	2,77
Total	2.117,32	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,93%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.080,78	0,28	R-1	2.545,33	0,26	R-1	3.084,53	0,26
PP-4	1.941,08	0,33	PP-4	2.372,48	0,25	R-8	2.487,53	0,25
R-8	1.850,22	0,32	R-8	2.117,32	0,27	R-16	2.695,45	0,27
PIS	1.441,38	0,38	R-16	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\$/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	2.455,66	0,28	CAL-8	2.598,55	0,28
CSL-8	2.118,44	0,26	CSL-8	2.280,92	0,25
CSL-16	2.825,06	0,28	CSL-16	2.983,12	0,25
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.261,02	0,33			
GI	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

**Boletim Econômico - Novembro de 2025****Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, novembro de 2025**

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	9,33	0,00
Pedreiro	11,28	0,18
Carpinteiro	11,53	0,61
Armador	11,62	0,00
Eletricista	11,95	0,17
Encanador	11,75	0,26
Pintor	11,79	0,17

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, novembro de 2025

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	68,24	0,00

Boletim Econômico - Novembro de 2025

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, novembro de 2025

Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	62,16	2,61	3,19	3,34 *
2	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	19,08	1,92	6,89	7,80 *
3	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	158,75	1,36	6,37	6,28 *
4	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	844,97	1,17	4,35	6,11 *
5	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	16,17	1,13	4,26	5,48 *
6	Tinta látex branca PVA	lata	296,93	0,96	4,18	4,33 *
7	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,88	0,84	5,47	5,31 *
8	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	99,31	0,84	0,88	2,15 *
9	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	514,75	0,76	8,27	8,48 *
10	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,22	0,64	1,93	1,93 *
11	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	16,04	0,56	6,86	6,51 *
12	Areia média lavada	m³	141,00	0,46	-0,63	-1,07
13	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,94	0,39	8,08	8,41 *
	CUB- Materiais	R\$/m²	854,75	0,35	2,30	2,50 *
14	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	110,14	0,35	5,53	6,05 *
15	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	283,11	0,31	-0,11	-0,08 *
16	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,80	0,30	5,62	5,62 *
17	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	181,25	0,29	3,24	3,52 *
	IGP-M -Novembro/2025	Índice	1185,18	0,27	-1,03	-0,11
18	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	5,06	0,20	7,89	7,20 *
19	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	463,74	0,17	11,82	11,82 *
20	Concreto FCK=25 MPa	m³	534,40	0,14	5,17	5,73 *
21	Brita 2	m³	148,02	0,11	2,31	2,48 *
22	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	30,01	0,10	7,10	7,10 *
23	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,41	0,07	-0,10	-0,35
24	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,90	0,00	-7,63	-7,51
25	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,39	-0,04	5,01	5,77 *
26	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	435,11	-0,35	4,42	4,42 *
27	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	277,70	-0,87	4,79	4,56 *

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Boletim Econômico - Novembro de 2025

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, novembro de 2025
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	463,74	0,17	11,82	11,82
2	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	514,75	0,76	8,27	8,48
3	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,94	0,39	8,08	8,41
4	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	19,08	1,92	6,89	7,80
5	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	5,06	0,20	7,89	7,20
6	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	30,01	0,10	7,10	7,10
7	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	16,04	0,56	6,86	6,51
8	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	158,75	1,36	6,37	6,28
9	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	844,97	1,17	4,35	6,11
10	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	110,14	0,35	5,53	6,05
11	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,39	-0,04	5,01	5,77
12	Concreto FCK=25 MPa	m³	534,40	0,14	5,17	5,73
13	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,80	0,30	5,62	5,62
14	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	16,17	1,13	4,26	5,48
15	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,88	0,84	5,47	5,31
16	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	277,70	-0,87	4,79	4,56
17	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	435,11	-0,35	4,42	4,42
18	Tinta látex branca PVA	lata	296,93	0,96	4,18	4,33
19	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	181,25	0,29	3,24	3,52
20	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	62,16	2,61	3,19	3,34
CUB- Materiais		R\$/m²	854,75	0,35	2,30	2,50
21	Brita 2	m³	148,02	0,11	2,31	2,48
22	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	99,31	0,84	0,88	2,15
23	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,22	0,64	1,93	1,93
24	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	283,11	0,31	-0,11	-0,08
IGP-M -Novembro/2025		Índice	1185,18	0,27	-1,03	-0,11
25	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,41	0,07	-0,10	-0,35
26	Areia média lavada	m³	141,00	0,46	-0,63	-1,07
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,90	0,00	-7,63	-7,51