



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6

**ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA COMARCA DE SERTÃOZINHO – 2ª VARA CÍVEL :**

Processo Digital nº: 1002713-80.2023.8.26.0597
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente: Itaú Unibanco S.A. e outro
Executado: A.f. Correa Transportes, e outros

MARCO ANTONIO MINTO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, FLS. 652, vem, à Ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo

**LAUDO PERICIAL DE
AVALIAÇÃO:**

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES - OBJETIVO :

O presente trabalho pericial tem como objetivo avaliação de imóvel penhorado, situado no lote nº 02, da quadra D, do loteamento Campos Elíseos II, na zona urbana da cidade de Dois Córregos-SP, com frente para a Rua Felipe Alves de Lima, com área de 1.000,00 metros quadrados, demais dados e confrontações descritos na matrícula nº 18.130, do Cartório de Registro de Imóveis de Dois Córregos - SP.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

II – DA METODOLOGIA EMPREGADA NO LAUDO PERICIAL:

O trabalho técnico obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 5.676/88 e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o disposto no subitem 8.2 da NBR 14.653-2 / 2.011 e normas regulamentares vigentes.

No presente trabalho será utilizado o denominado **“Método Evolutivo”** permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização, conforme adiante discriminado:

2.1 Para avaliação do terreno será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores, obedecendo a exigência contida no item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653 – 2 – 2.011, conforme metodologia usualmente utilizada e aceita pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.2 Para avaliação da construção existente no imóvel , será utilizado o “Método do Custo de Reprodução”, que consiste em determinar-se o preço básico unitário do metro quadrado de construção, extraídos através da experiência profissional, revistas especializadas e índices da construção civil – SINDUSCON, dando-lhes os acréscimos relativos aos custos indiretos, adicionando-se a este, a somatória da vantagem da coisa feita, sendo ambos multiplicados por um fator de depreciação (Fator de ROSS_HEIDECKE). Cálculos efetuados de acordo com diretrizes constantes de publicação técnica do IBAPE – SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) denominada “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” - v.2019.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

2.3 Por fim o valor total do imóvel será obtido considerando-se fórmula padrão do Método Evolutivo que consiste no cálculo do valor de mercado do imóvel (V_i) a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias (C_b) devidamente depreciadas e do fator de comercialização (FC):

$$V_i = (V_t + C_b) \times FC$$

A aplicação do método evolutivo exige:

- a) - O **valor do terreno** seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) - As **benfeitorias** sejam apropriadas pelo método do custo de reprodução das benfeitorias;
- c) - O **fator de comercialização** seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O trabalho pericial fundamenta-se no fato de inexistência de restrições relativas à comercialização da propriedade, tais como: dívidas, matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, etc.;

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel avaliado.

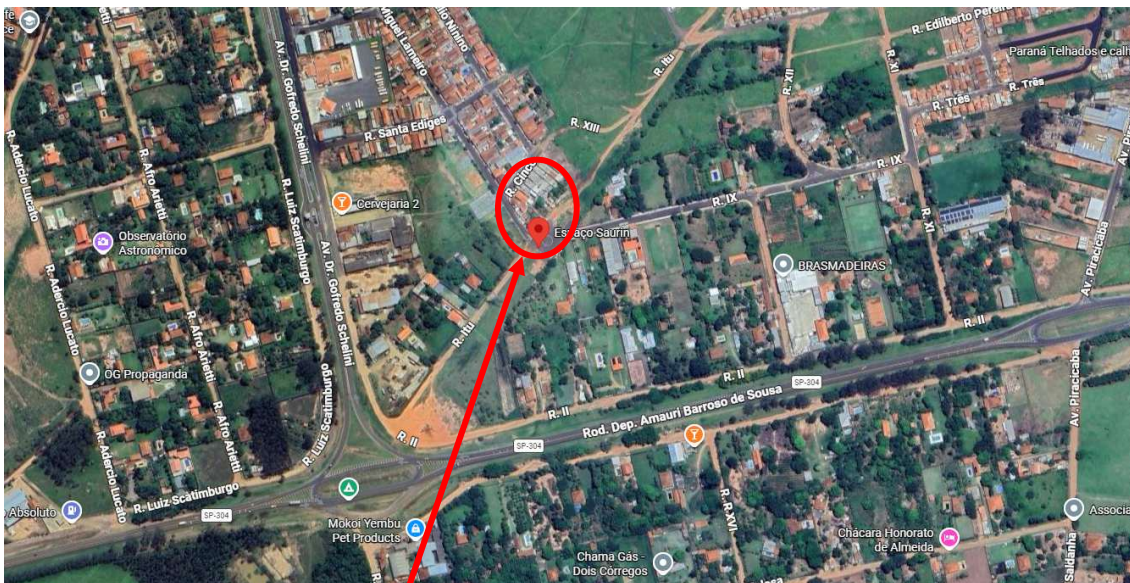
A localização, metragens e características do imóvel foram extraídos de documentos fornecidos e/ou aprovados pela Prefeitura Municipal de Dois Córregos, bem como dos dados constantes do Cartório de Registro de Imóveis local, conforme consta dos autos.

IV – DIAGNÓSTICO DE MERCADO :

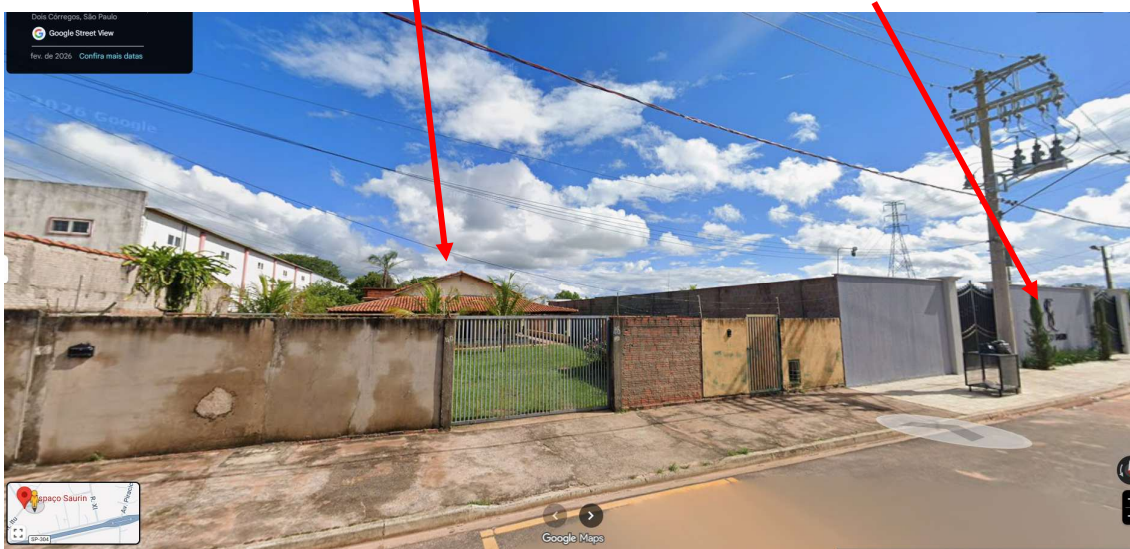
Em atendimento ao disposto no subitem 7.7.2 da NBR 14653-1:2001, constata-se que o imóvel avaliando encontra-se em região periférica da cidade de Dois Córregos, com predominância de residências e estabelecimentos comerciais e de serviços nas proximidades.



Considerando-se o exposto, o imóvel possui média liquidez de negociação, com tempo médio de transação imobiliária entre seis meses a um ano.



Ao lado do local de eventos denominado “Espaço Saurin”.



Endereço : Rua Felipe Alves de Lima, 40.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

V – DA REALIZAÇÃO DA DILIGÊNCIA PERICIAL :

Em **29 de maio de 2.026, às 10:00 horas**, foi realizada diligência pericial junto ao endereço do imóvel objeto da presente avaliação, tendo comparecido e acompanhado os trabalhos a(s) seguinte(s) pessoa(s):

NOME	DOCUMENTO IDENTIFICAÇÃO	QUALIFICAÇÃO:
Marta da Silva Martins	RG 35.829.321	Locatária.

Segundo informado pela Locatária acima identificada, ela encontra-se de posse do imóvel, desde junho de 2.022, tendo como locadora a Senhora Ana Francisca Correia.

VI – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO :

Trata-se de imóvel urbano residencial, com as seguintes características:

Área total do terreno:..... 1.000,00 metros quadrados.
Área construída: 243,60 metros quadrados.
Testada: 20,00 metros.
(Fonte: Anexo 04 – Pref. Municipal de Dois Córregos)

Na data da diligência pericial realizada constatou-se que no local encontra-se edificada uma casa de morada contendo as seguintes dependências:

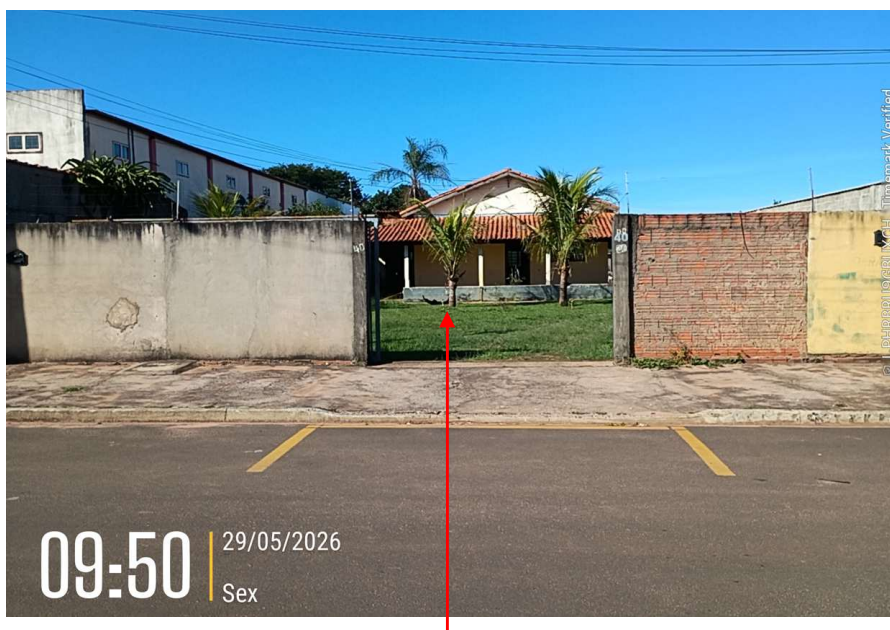
- 02 dormitórios;
- 01 sala de estar;
- 01 cozinha;
- 02 sanitários.
- 01 área de serviço com despensa.

Segundo informado pela locatária, residente no local, a edificação possui aproximadamente 20 anos.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

VII – REGISTROS FOTOGRÁFICOS :



Fachada do imóvel avaliando.





MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP



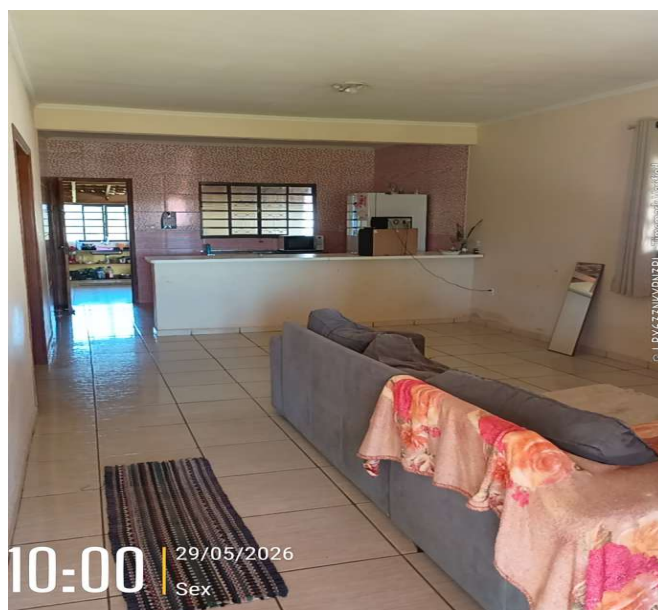
Entrada do imóvel.



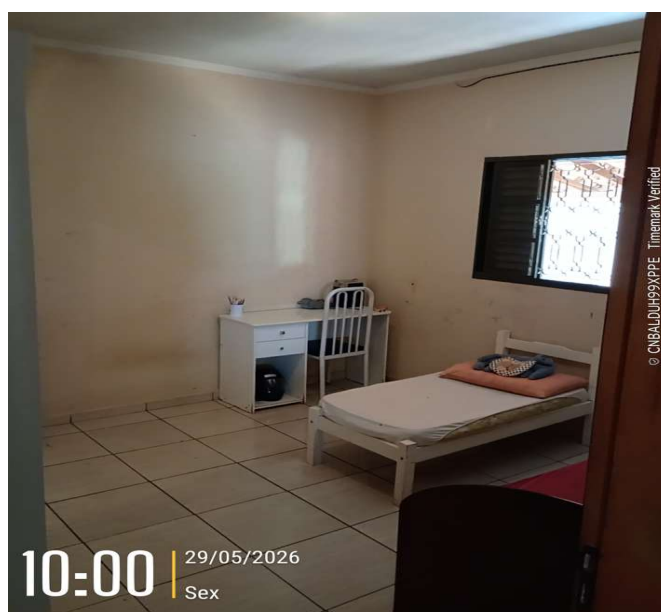
Edificação cercada por varanda em toda sua extensão.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP



Dependências internas.





MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP



Dependências internas.





MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP



Copa/ Cozinha.



Varanda que cerca a edificação.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP



Quintal.





VIII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

8.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para determinação do valor do terreno, foram pesquisados diversos elementos amostrais situados na mesma região do imóvel avaliando, em oferta para vendas. Foram discriminados no presente Laudo Pericial, dados dos imóveis pesquisados bem como a fonte de informação das pesquisas realizadas. **(Anexo 02)**

Considerando-se metodologia adotada e os dados e informações apresentadas, após submissão destes dados ao Programa Geoavaliar-PRO(*), obteve-se, conforme relatórios anexos juntados ao presente Laudo Pericial, **ANEXO 01**, o seguinte **valor do terreno (VT)** arredondado:

Valor Atual do Terreno = R\$ 155.860,00.

(*) Programa Geoavaliar PRO:

Ferramenta de informática composta de software para cadastramento de pesquisas e avaliação por homogeneização pelas normas do IBAPE-SP e Norma nº. 14.653 da ABNT, apresentando os parâmetros comuns às avaliações embasadas na "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP. (<https://geoavaliarpro.com.br/>).

8.2 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO TERRENO (VC):

Com base nos elementos colhidos, e com base na metodologia adotada, será possível estabelecer um valor aproximado da construção existente no imóvel avaliando.

O valor da construção existente no imóvel avaliando será apurado conforme metodologia constante do estudo do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, denominado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas" do ano de 2.019, que pondera todos os custos inerentes, inclusive o BDI(Benefícios e Despesas Indiretas).

VC = CUB-SP x Pc x Ac x Foc



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6

**ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP**

onde:

- VC = Valor da construção existente no terreno;
- CUB-SP: Custo unitário básico da construção civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON/SP, em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721;
- Pc = Índice ref. tipologia e padrão construtivo da edificação – tabela coef.IBAPE.
- Ac = Área construída da edificação em apreço;
- FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, calculado conforme adiante especificado.

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentual do valor de reprodução da Tabela 01 anexa ao referido Estudo.

K – coeficiente de Ross/Heidecke.

Custo unitário básica construção – SP (CUB – SP) :

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas)

R\$ 2.172,71 (índice R8N da SINDUSCON – Maio de 2.026.).

Fonte : <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

Maio 2026 – R\$/m²

Sem desoneração . R8-N

2.172,71

▲ 1,24%

Cc

Utilizando-se esta metodologia, iremos obter o valor da construção do imóvel da seguinte forma:

Cálculo do valor da construção completa (VCC):

Teremos portanto:

- CUB/SP = R\$ 2.172,71.

- Padrão construtivo: **Padrão simples mínimo:**

- Pc = 1, 251 (índice obtido da TABELA DE COEFICIENTES – IBAPE - Anexo).



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

28

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

Considerando-se:

- Área total construída como - **Ac = 243,60 m²(Cadastro Municipal).**
- Idade Aparente = 20 anos.

$$I \% = \text{idade} / \text{vida} = 20/70 = 0,2858 - \text{aproximad.} = \mathbf{28 \%}$$

Estado de Conservação "**E**" - (Coeficiente de Ross/Heidech - residência necessitando de reparos simples) - Quadro "01" - Estado de Conservação - **Anexo 02.**

Consultando-se tabela para determinação do índice "k" teremos:

$$\mathbf{K = 0,6722 \text{ (Tabela 2- Anexo 02).}}$$

$$R = 20\% = 0,2 \text{ (Tabela 1- Anexo 02)}$$

$$\mathbf{- Foc = R + K * (1-R)}$$

$$\mathbf{Foc = 0,2 + 0,6722 \times (1 - 0,2) = 0,7378}$$

Portanto :

$$\mathbf{VC = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc}$$

$$VC = 2.172,71 \times 1,251 \times 243,60 \times 0,7378 = \text{R\$ } 488.511,74, \text{ ou arredondando-se:}$$

Valor da Construção(VC):

$$\mathbf{VC= \text{R\$ } 488.500,00}$$

No presente caso iremos utilizar o denominado "CAMPO DE ARBITRIO", no valor obtido pela construção, pelo seguinte motivo:



O campo de arbítrio definido na **ABNT NBR 14653-1 - item 3.8 (*)** é o intervalo com amplitude de 15 %, **para mais e para menos**, em torno da estimativa de tendência central da avaliação. O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até 15%, para mais e para menos, seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

() item 3.8 campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.*

No presente caso, temos dois fatores que superavaliam a construção, quais sejam:

1º fator: Conforme podemos observar pelos registros fotográficos e planta aprovada, o imóvel é avarandado, o que superestima a metragem de área construída, influenciando para majorar o valor da construção.

2º fator: O CUB que compõe o valor do imóvel é válido para todo o estado de São Paulo, inclusive cidades com áreas metropolitanas, como São Paulo, Guarulhos, Campinas, etc., sendo que o presente imóvel localiza-se em uma cidade menor, com menor custo de mão de obra, e conseqüentemente com custo de construção inferior a tais regiões metropolitanas. Desta forma, deve ser aplicado um índice redutor para equalizar o fator regional.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

Portanto, para neutralizar os efeitos dos fatores apontados, iremos reduzir o valor estimado da construção em 15%, que passará a ser o que se segue:

$$\text{R\$ } 488.500,00 \times (100\% - 15\%) = \text{R\$ } 488.500,00 \times 0,85 = \text{R\$ } 415.225,00.$$

8.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel avaliando será obtido da seguinte forma:

DISCRIMINAÇÃO:	VALOR APURADO NO TRABALHO PERICIAL (R\$)
Valor do Terreno(Vt):	R\$ 155.860,00.
Valor das benfeitorias existentes no imóvel avaliando(Vc):	R\$ 415.225,00
Fator de Comercialização(FC)	0,9 (*)

(*) Obs: Fator comercialização médio estimado considerando-se diagnóstico de mercado, localização do imóvel e condições da benfeitoria existente(estado de conservação).

Assim, o **valor total do imóvel (Vi)** será obtido conforme adiante especificado:

$$\begin{aligned} Vi &= (Vt + Vc) \times FC = (\text{R\$ } 155.860,00 + \text{R\$ } 415.225,00) \times 0,9 = \\ &= \text{R\$ } 513.976,50, \text{ ou arredondando:} \end{aligned}$$

Vi = R\$ 513.980,00



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

IX – CONCLUSÃO :

Considerando-se todo o exposto, o imóvel em questão, referência **junho de 2.026**, foi avaliado em :

R\$ 513.980,00

(Quinhentos e treze mil, novecentos e oitenta reais.).

X– QUESITOS :

10.1 – QUESITOS DO REQUERENTE:

1. O senhor perito teve acesso ao interior do imóvel para avaliação in loco?
Caso negativo, quais elementos subsidiaram a avaliação?

R) Sim.

2. Foi considerado o estado de conservação do imóvel, inclusive aspectos estruturais, acabamento e necessidade de reparos?

R) Sim – vide cálculos efetuados – item VIII do Laudo Pericial.

3. O imóvel encontra-se ocupado por terceiros ou pelo executado? A ocupação foi levada em conta na fixação do valor?

R) Imóvel de posse de locatária.

4. O imóvel possui benfeitorias não averbadas na matrícula? Caso positivo, elas foram consideradas na valoração?

R) Não constatado.

5. Há débitos de IPTU, taxas municipais incidentes sobre o imóvel?

R) Não faz parte do escopo do trabalho pericial verificação de débitos junto a órgãos públicos.

6. Houve comparação com imóveis efetivamente vendidos na região, nos últimos 12 meses? Favor indicar as fontes utilizadas.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

R) Vide metodologia adotada no Laudo Pericial – De acordo com a ABNT-NBR 14.653.

7. Foi adotado o critério comparativo direto de dados de mercado ou outra metodologia? Em caso afirmativo, justificar a escolha da metodologia.

R) Sim – vide metodologia discriminada no item II do Laudo Pericial.

8. O valor atribuído reflete o valor de mercado ou o valor de liquidação forçada, condizente com a natureza da alienação judicial?

R) Foi apurado o valor de mercado. A principal diferença entre o valor de mercado e o valor de liquidação forçada está no tempo disponível para a venda e na vontade do vendedor, itens subjetivos e não disponíveis à data da avaliação.

9. A avaliação observou as diretrizes técnicas estabelecidas pela NBR 14.653 da ABNT?

R) Sim.

10. A infraestrutura urbana no entorno (asfalto, rede de água e esgoto, energia elétrica, transporte) foi considerada na valoração do imóvel?

R) Sim.

11. O valor atribuído está atualizado monetariamente até a data do laudo? Se não, indicar a base temporal considerada.

R) Sim – vide item IX do Laudo Pericial.

12. Preste o Sr. Perito demais esclarecimentos que julgar necessário para o deslinde da controvérsia.

R) Nada a acrescentar.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6

**ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP**

XI – ENCERRAMENTO :

Sem mais, aproveitamos a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, colocando-se à disposição para quaisquer eventuais esclarecimentos porventura necessários.

Sertãozinho, 27 de junho de 2.026.

Assinado digitalmente.

**MARCO ANTONIO MINTO
PERITO JUDICIAL**

ANEXOS AO LAUDO PERICIAL:

- ANEXO 01 : CÁLCULO VALOR TERRENO.
- ANEXO 02 : ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS -
- ANEXO 03 – TABELAS IBAPE/SP UTILIZADAS NO CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL.
- ANEXO 04 – DOCUMENTOS OBTIDOS JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS/SP.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.
- MEMBRO IBAPE - INST BRAS AVAL PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP

ANEXO 01 :

RESULTADO AVALIAÇÃO TERRENO :



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6

ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.

PROC N. 1002713-80.2023.8.26.0597.

DEMONSTRATIVO 01 : RESULTADO DA AVALIAÇÃO:



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Felipe Alves de Lima 40 DOIS CORREGOS - SP Data : 27/06/2026
 Cliente : Proc. nº 1002713-80.2023.8.26.0597
 Área m² : 1.000,00 Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 143,16
 Desvio Padrão : 46,67
 - 30% : 100,21
 + 30% : 186,11

Coefficiente de Variação : 32,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 139,05
 Desvio Padrão : 33,88
 - 30% : 97,33
 + 30% : 180,76

Coefficiente de Variação : 24,3700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 139,05
 TESTADA: 0,1300 PROFUNDIDADE -0,0200
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 155,86000 VALOR TOTAL (R\$): 155.863,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 115,82
 INTERVALO MÁXIMO : 162,28

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 123,91
 INTERVALO MÁXIMO : 187,81



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6

ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.

PROC N. 1002713-80.2023.8.26.0597.
DEMONSTRATIVO 01 : RESULTADO DA AVALIAÇÃO:



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Terreno Dois Córregos SP

DATA : 27/06/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	20,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Terreno Centro ref. 10668960. ,sn	138,00	140,01	1,0145	1,0009
☒ 2	Terreno Centro ref. 31951808. ,sn	120,00	121,74	1,0145	1,0010
☒ 3	Terreno Estrada Munic. Tres Rios ref. 26995968. ,sn	225,00	197,31	0,8769	0,9999
☒ 4	Terreno Estrada Munic. Tres Rios ref. 33590312. ,sn	113,40	115,05	1,0145	1,0011
☒ 5	Terreno Parque Bela Vista ref. 42623057 ,sn	119,40	121,14	1,0145	1,0010



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6

ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.

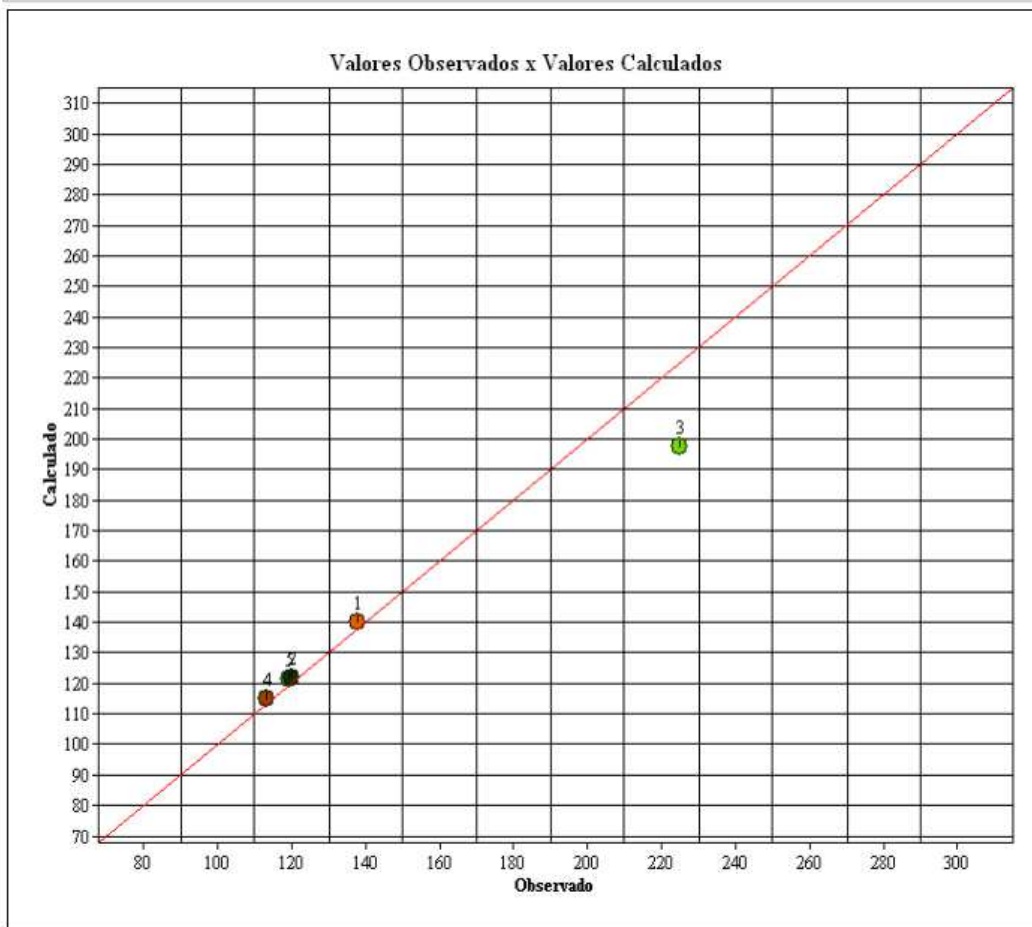
PROC N. 1002713-80.2023.8.26.0597.

DEMONSTRATIVO 01 : RESULTADO DA AVALIAÇÃO:



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	138,00	140,01
2	120,00	121,74
3	225,00	197,31
4	113,40	115,05
5	119,40	121,14



MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES –
CREA Nº 060.505.758-6 MEMBRO IBAPE SP.

ANEXO 02 :

ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:



MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

PROC Nº.1002713-80.2023.8.26.0597.

ANEXO 02-ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS.

PLANILHA RESUMO:

ELEMENTO AMOSTRAL Nº	LOCALIZAÇÃO : DOIS CÓRREGOS / SP.	Valor total venda (R\$) - OFERTA	Área Construída:	Vlr por m ² (após fator oferta = 0.9)
1	Terreno Centro ref. 10668960.	230.000,00	1.500,00	138,00
2	Terreno Centro ref. 31951808.	200.000,00	1.500,00	120,00
3	Terreno Estrada Munic. Tres Rios ref. 26995968.	225.000,00	900,00	225,00
4	Terreno Estrada Munic. Tres Rios ref. 33590312.	189.000,00	1.500,00	113,40
5	Terreno Parque Bela Vista ref. 42623057	199.000,00	1.500,00	119,40

Contato : e.mail : marcominto@gmail.com

tel : (16) 99189-9747.



MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

PROC Nº.1002713-80.2023.8.26.0597.

ANEXO 02-ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS.

ELEMENTO 01:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-dois-corregos-zona-rural-1500m2-RS230000/id-10668960/>

chavesna mão Imóveis Veículos Anuncie Favoritos

Anúncio 28 Fotos Mapa





Home > Brasil > SP > Dois Córregos > Zona Rural

Venda
R\$ 230.000
 IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço Indisponível
 Zona Rural, Dois Córregos/ SP

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Digite seu nome

Área total
1.500m²

Terreno em Condomínio

Terreno à Venda, cidade de Dois Córregos SP, Condomínio Bela Vista, Região de Santa Maria da Serra, Estuda Parmutas

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 10:48h | Ref: TEO237

Terreno à Venda, cidade de Dois Córregos SP, Condomínio Bela Vista, Região de Santa Maria da Serra, Estuda Parmutas

Área do Terreno com 1.500,00 m². - Valor do Imóvel R\$ 230.000,00.

Consulte nossos colaboradores e agende sua visita

Escritório Laércio Souza Corretor de Imóveis - Valinhos SP

Anunciante Diamante

Escritório Laércio Souza Corretor ...

Desde outubro de 2022 no Chaves na Mão

312 imóveis cadastrados

Contato :

e.mail : marcominto@gmail.com

tel : (16) 99189-9747.



MARCO ANTONIO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.

CREA Nº 060.505.758-6

PROC Nº.1002713-80.2023.8.26.0597.

ANEXO 02-ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS.

ELEMENTO 02:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-dois-corregos-centro-1500m2-RS200000/id-31951808/>



Home > Brasil > SP > Dois Córregos > Centro

Venda

R\$ 200.000

IPU R\$ 100

Ver parcelas

Rua Três, 100, Centro,
Dois Córregos/SP

Área total
1.500m²

Terreno / Lote

Fale com o anunciante

Mensagem

Solicitar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Terreno à venda no Centro de Dois Córregos-SP com 1.500m² de área! Aproveite essa oportunidade única!

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 08:08h | Ref: TE01307

Terreno amplo e bem localizado à venda! Com 1.500,00 m2 de área, este terreno é perfeito para quem busca espaço e tranquilidade para construir a casa dos sonhos. Localizado em um bairro residencial, próximo a escolas, supermercados e com fácil acesso às principais vias da região.

Com grande potencial de valorização, este terreno é ideal para quem busca investir em um imóvel com ótima localização e espaço suficiente para construir uma bela residência, área de lazer ou até mesmo um empreendimento comercial.

Além disso, a região conta com uma infraestrutura completa, com água, luz e esgoto disponíveis, facilitando a construção e tornando o processo ainda mais prático.

Anunciante Prata

Kza Imóveis



CRECI 021758-J

Contato :

e.mail : marcominto@gmail.com

tel : (16) 99189-9747.



MARCO ANTONIO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.

CREA Nº 060.505.758-6

PROC Nº.1002713-80.2023.8.26.0597.

ANEXO 02-ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS.

ELEMENTO 03:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-dois-corregos-centro-RS225000/id-26995968/>

chaves na mão

Imóveis

Anúncio

13 Fotos

Mapa

Street View

Nas proximidades

Home > Brasil > SP > Dois Córregos > Centro

Venda

R\$ 225.000

Ver parcelas

Estrada Municipal Três Rios, 00, Centro, Dois...

Fale com o anunciante

Mensagem

Solicitar visita

Digite seu nome

Terreno em Condomínio

Terreno em condomínio fechado à venda na Estrada Municipal Três Rios, 00, Centro, Dois Córregos

Descrição

Última atualização: 01/06/2026 às 06:20h | Ref: TE018514

Terreno à venda - Condomínio Estancia do Bosque, Dois Córregos SP

Área Total: 900 m²

Localização: Apenas 150 metros da represa.

Uma excelente oportunidade para quem busca um espaço amplo em um condomínio tranquilo, ideal para construir a casa dos sonhos ou um refúgio de fim de semana.

Agende sua visita com um de nossos corretores da Off Imóveis! - 01/06/2026

Anunciante Diamante

Off Imóveis

CRECI 26070

Desde agosto de 2021 no Chaves na Mão

3647 imóveis cadastrados



Contato :

e.mail : marcominto@gmail.com

tel : (16) 99189-9747.



MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

PROC Nº.1002713-80.2023.8.26.0597.

ANEXO 02-ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS.

ELEMENTO 04:

<https://www.chavesna mão.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-sp-dois-corregos-tres-rios-1500m2-RS189000/id-33590312/>

chaves na mão

Imóveis Veículos Anuncie

Anúncio 11 Fotos Mapa

Home > Brasil > SP > Dois Córregos > Três Rios

Venda
R\$ 189.000
 IPTU R\$ --

Ver parcelas

Endereço Indisponível
 Três Rios, Dois Córregos/ SP

Fale com o anunciante

Mensagem Solicitar visita

Área útil 1.500m² Área total 1.500m²

Terreno em Condomínio

Terreno em Condomínio à Venda em Dois Córregos, Bairro Três Rios, SP

Descrição

Última atualização: 27/03/2026 às 10:20h | Ref: 3228

Terreno em condomínio localizado em Dois Córregos, SP, no Bairro Três Rios. Venda: R\$ 189.000,00. Condomínio: R\$ 180,00. Ótima opção para quem busca um terreno com custos de condomínio previsíveis.

Anunciante Gold

Bella Morada Negócios Imobiliários

CRECI 22761

Desde novembro de 2023 no Chaves na Mão

601 imóveis cadastrados

Contato :

e.mail : marcominto@gmail.com

tel : (16) 99189-9747.



MARCO ANTONIO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.

CREA Nº 060.505.758-6

PROC Nº.1002713-80.2023.8.26.0597.

ANEXO 02-ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS.

ELEMENTO 05:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-dois-corregos-centro-1500m2-RS199000/id-42623057/>

The screenshot displays a real estate listing on the 'chaves na mão' website. The main image shows a plot of land with a small building and a dirt road. The listing details include the price 'Venda R\$ 199.000' and 'IPTU R\$ 260'. The location is specified as 'Terreno / Lote' in 'Dois Córregos - SP'. The page also features a sidebar with filters and a contact section for the advertiser.

Terreno plano 1500m2, Pq. Bela Vista no Bairro Três Rios - Dois Córregos -SP. Condomínio c/ área verde e com rio.

Descrição

Última atualização: 15/05/2026 às 22:00h | Ref: 1129236

Terreno plano 1500m2, Pq. Bela Vista no Bairro Três Rios
Dois Córregos
SP. Condomínio c/ área verde e com rio.

Terreno / Lote

Terreno plano 1500m2, Pq. Bela Vista no Bairro Três Rios - Dois Córregos -SP. Condomínio c/ área verde e com rio.

Descrição

Última atualização: 15/05/2026 às 22:00h | Ref: 1129236

Terreno plano 1500m2, Pq. Bela Vista no Bairro Três Rios
Dois Córregos
SP. Condomínio c/ área verde e com rio.

Contato :

e.mail : marcominto@gmail.com

tel : (16) 99189-9747.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Imóvel residencial ref. CA0335_ZELA NÚMERO : sn
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 210,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 79,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,9
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :
CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.278,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -577,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.700,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,740
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2026
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Imóvel residencial ref. CA0409_ZELA NÚMERO : sn
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 230,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 132,26
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,9
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.701,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -431,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.269,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,740
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Imóvel residencial ref. CA1262_ZELA NÚMERO : sn
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 216,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,60
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 76,50
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,9
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :
CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.352,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -596,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.756,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,74
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2026
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Imóvel residencial ref. REO720447 NÚMERO : sn
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 167,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,9
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.155,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -595,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.795,80
PADRÃO Fp : 235,17	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,83
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Imóvel residencial sao lazaro NÚMERO : sn
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO JOAO DA BOA VISTA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 264,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 181,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,741 CUSTO BASE (R\$): 0,9
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :
CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.237,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -618,43	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.619,04
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,728
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES –
CREA Nº 060.505.758-6 MEMBRO IBAPE SP.

ANEXO 03 :

**TABELAS UTILIZADAS CÁLCULO VALOR
CONSTRUÇÃO IMÓVEL (“VALORES DE
EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES
ISOLADAS – IBAPE – SP 2019”).**



REALIZAÇÃO:
IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP

**Tabelas Estudo “ VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS –
UNIDADES ISOLADAS”**

– ATUALIZAÇÃO 2019 -

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%



REALIZAÇÃO:
IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



REALIZAÇÃO:
**IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
 ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP**

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – E:							
	A 0,00%	B 0,33%	C 1,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,30%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8181	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7553	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2760	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



REALIZAÇÃO:
**IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
 ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP**

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%



MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES –
CREA Nº 060.505.758-6 MEMBRO IBAPE SP.

ANEXO 04 :

**DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO
OBTIDOS JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOIS CÓRREGOS/SP:**



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

CADASTRO FÍSICO - TERRITORIAL - BOLETIM DE INF. CADASTRAIS

INSCRIÇÃO CADASTRAL

SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	FACE	DATA
-------	--------	------	---------	------	------

DADOS DO IMÓVEL

PROPRIET.	ANA FRANCISCO CORREIA E OUTROS										CÓD. PROP.		
CPF/CNPJ	186508.718-10										RG		
NSC. ANT.	102855										COD. LOG	2356	
LOGRADOURO	RUA FELIPE ALVES DE LIMA												
Nº	40		COMPL.			LOTEAMENTO	CH CAMPOS E						
WISSEOST		QUADRA	D		LOTE	02-A							
END. ENT.													
Nº			COMPL.			BAIRRO							
		CIDADE											
		C.E.P.			-	ESTADO							

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

ÁREA	11006,00		TEST. PRINCIPAL	20,00		TEST. P/ TAXAS	20,00	
ZONA FISCAL	04		F. SITUAÇÃO	1,00		F. TOPOGRAFIA	1,00	
F. FRENTE	1,00		MURO	1,00		PASSEIO	1,00	
		F. CORREÇÃO			CÓDIGO DE COBRANÇA			

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

ÁREA	243,60		CLASSIFICAÇÃO	04		REGIME DE OCUPAÇÃO	1	
FATORES								
CONSERVAÇÃO	1,00		LOCALIZAÇÃO	1,00		SITUAÇÃO	1,00	
		USO	6		TIPO	6		

SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS NO LOGRADOURO

CONSERV. DE VIAS	☒	PAVIMENTAÇÃO	☒	GUIAS/SARGETAS	☒	COLETA de LIXO	☒	LIMPEZA PÚBLICA	☒
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	☒	ENERGIA ELÉTRICA	☒	ÁGUA	☒	ESGOTO	☒	VIGILÂNCIA	☐
		INCÊNDIO	☐						

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

TIPO	6	CLASSIF.	4	CONSERV.	1	MURO	0	FRENTE	1	USO	6
1-CASA/SOBRADO 2-APARTAMENTO 3-COM./SERVIÇOS 4-INDÚSTRIA 5-GALPÃO/TELH. 6-MISTO	1-LUXO 2-BOA 3-MÉDIA 4-SIMPLES 5-PRECÁRIA	1-BOA 2-REGULAR 3-MÁ	0-SIM 1-NÃO	1-UMA 2-DUAS 3-MAIS DE DUAS 4-ENCRAVADO e VILA	1-RESIDENCIAL 2-COMERCIAL 3-SERVIÇOS 4-INDUSTRIAL 5-AGROPECUÁRIO 6-MISTO 7-INSTITUCIONAL 8-OUTROS						
		OCUPAÇÃO	1	PASSEIO	0						
		1-PRÓPRIO 2-ALUGADO 3-CEDIDO 4-OUTROS	0-SIM 1-NÃO								
VEDAÇÃO	1	PISO EXT.	5	ESTRUTURA	2	ESQUADRIAS	3	COBERTURA	3	REV. EXT.	5
1-ALVENARIA 2-INEXISTENTE 3-MADEIRA 4-TAIPA 5-OUTRAS	1-CERÂMICA 2-CIMENTO 3-TIJOLO 4-TIJ. BATIDO 5-OUTROS	1-CONCRETO 2-ALVENARIA 3-MADEIRA 4-METÁLICA 5-OUTROS	1-ALUMÍNIO 2-ESPECIAL 3-FERRO 4-MADEIRA	1-FIBROCIMENTO 2-LAJE 3-TELHA CERAM. 4-OUTRAS	1-CERÂMICA 2-INEXISTENTE 3-TIJOLO APAR. 4-MASSA FINA 5-REBOCO						

DATA

INSCRIÇÃO CADASTRAL

SETOR

QUADRA

LOTE

UNIDADE

josé augusto cardoso

FOLHA

ÚNICA

fls. 901

PROJETO PARA PREFEITURA

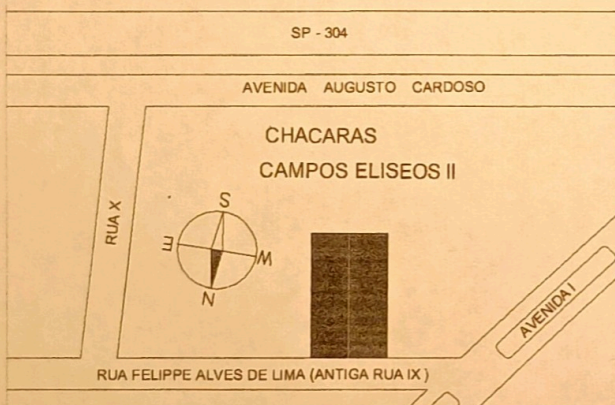
ASSUNTO: Construção Residencial

LOCAL: Rua Felipe Alves de Lima - lado par
Gleba A - Parte Chácara 2 - Quadra D
Campos Elíseos II - Dois Córregos - SP

MATRÍCULA: 6.265

PROPRIETARIO: Benedito Luiz Correa

SITUAÇÃO SEM ESCALA



Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura, no direito de posse do terreno

Benedito Luiz Correa

Proprietario
Benedito Luiz Correa
CPF 570.425.608-25

Autor do Projeto
Eng. José Augusto Cardoso
CREA 0601452257

Direção Técnica
Eng. José Augusto Cardoso
CREA 0601452257

ART - 92221220151500574

ÁREAS

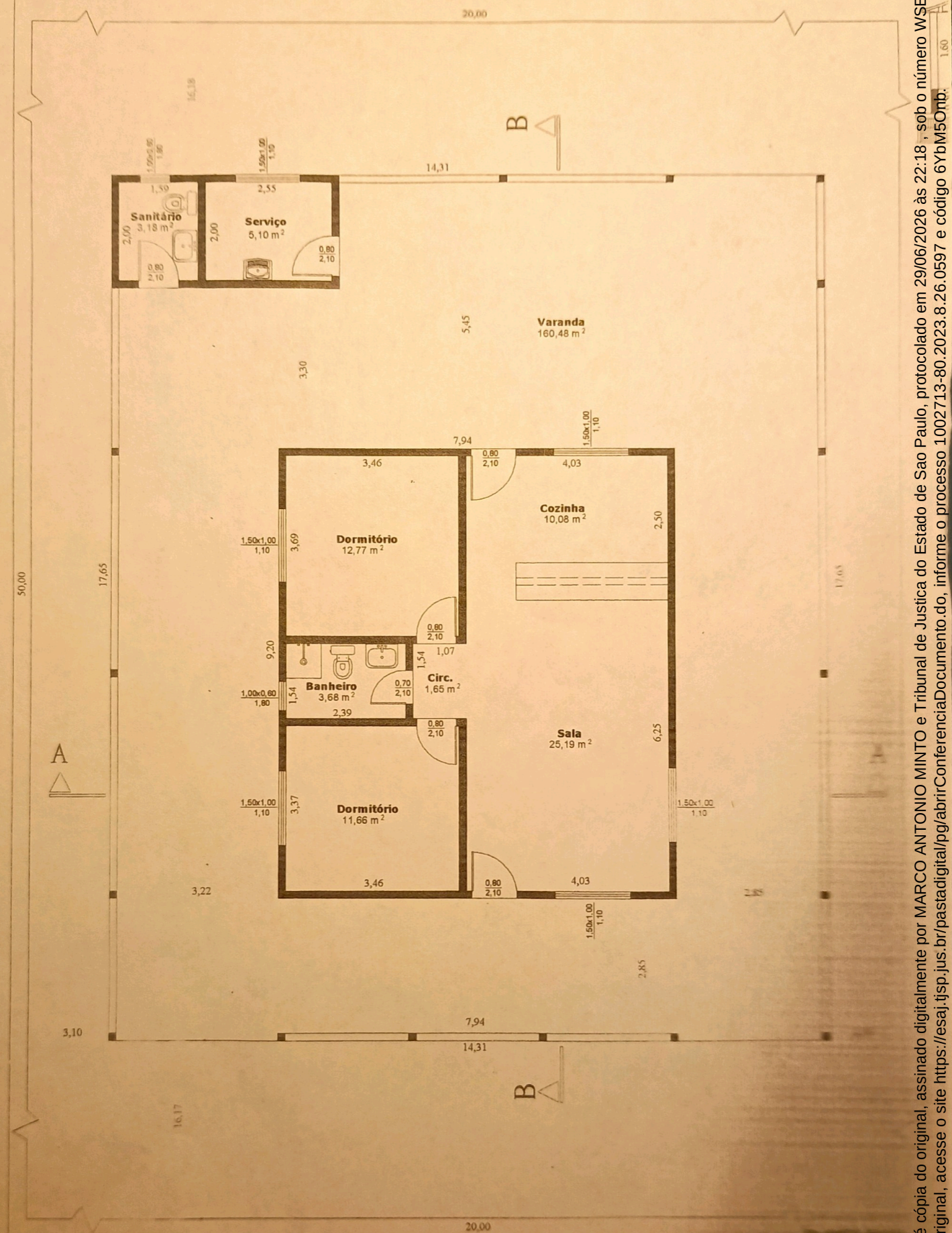
TERRENO	1.000,00 m ²
A REGULARIZAR	252,57 m ²
LIVRE	747,43 m ²

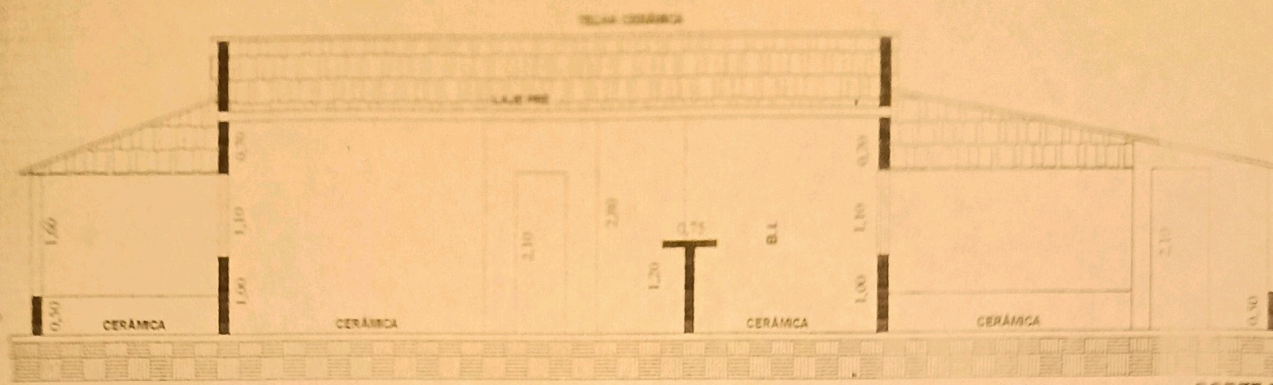
APROVAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOIS CÓRREGOS
PROJETO APROVADO

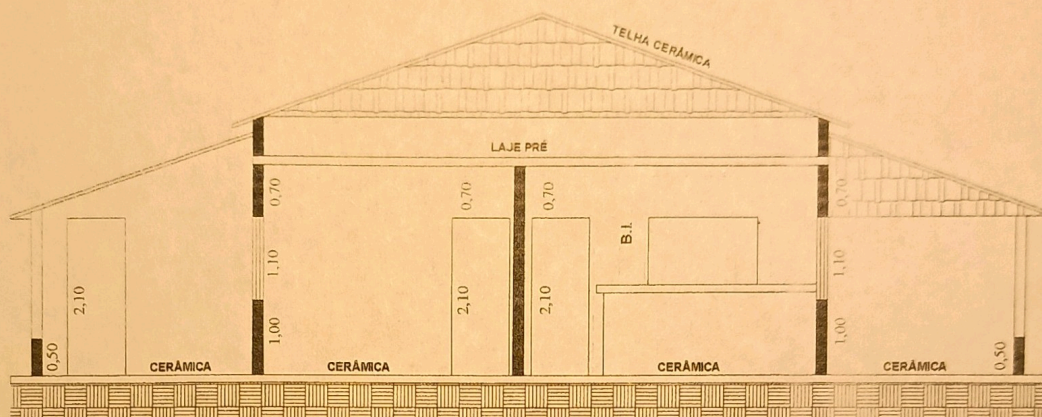
EM 18 DE Setembro DE 2015

Antonio Sebastian Grizzo
Chefe da Divisão de Planejamento Urban
CREA 0601074902 - CPF 042.335.348-0

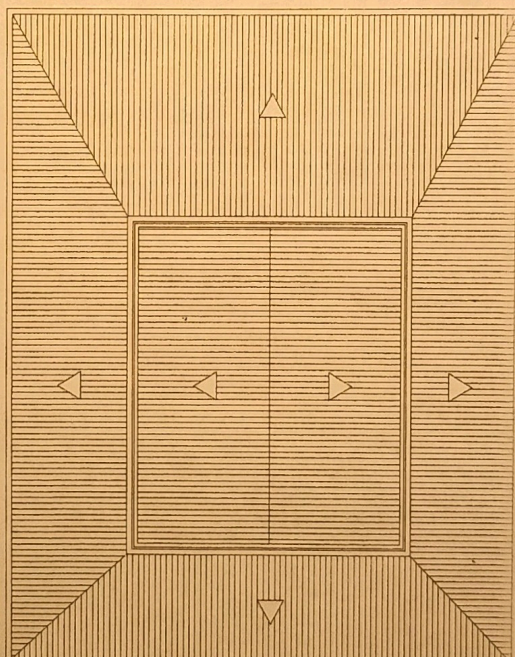




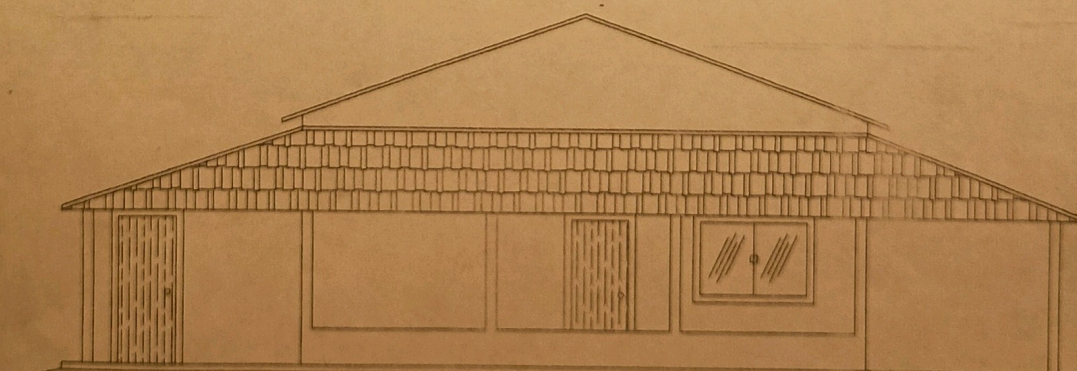
CORTE BB



CORTE AA



COBERTURA



FACHADA

PLANTA BAIXA

17,65

A

2,59

Rua Felipe Alves de Lima