

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA JUDICIAL
DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539

CLAUDIA ELAINE BOTELHO SALIBA, engenheira civil, CREA n.º 5060476685/D, perita nomeada nos autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte -Recuperação judicial e Falência** em que **Kpmg Corporate Finance Ltda e outros**, figuram como representantes e requerentes, com respeito e acatamento, vem a presença de Vossa Excelência, apresentar as seguintes conclusões:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente trabalho é **produção de prova pericial para avaliar**, de forma técnica, **o valor de mercado de dois imóveis urbanos**.

Imóvel 01, com matrícula junto ao cartório de registro de imóveis n. 12.261 (fls. 13.049 à 13.053), localizado rua Fernando César Junior, lote 01, quadra D, loteamento Bosque dos Eucalipto, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo.

Imóvel 02, com cadastro municipal n. 7.591 e matrícula junto ao cartório de registro de imóveis n. 10.358 (fls. 13.043 à 13.048), localizado rua Fernando César Junior, lote 02, quadra D, loteamento Bosque dos Eucalipto, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo.

I.2 METODOLOGIA ADOTADA

Utilizado o **método comparativo direto** com **homogeneização de valores**, onde na avaliação de imóveis urbanos reside na sua capacidade de refletir o valor de mercado do imóvel, considerando suas características e as particularidades do mercado local, de forma mais precisa e

confiável. A homogeneização, por sua vez, ajusta as diferenças entre o imóvel avaliado e os imóveis comparados, garantindo uma comparação mais justa e precisa.

O método comparativo direto utiliza dados de mercado, o que garante que o valor avaliado seja mais próximo do valor real de venda do imóvel, refletindo o mercado, podendo ser adaptado para diferentes tipos de imóveis urbanos e diferentes contextos de mercado.

O método adotado encontra-se fundamentado na NBR 14653-1:2019 – *procedimentos gerais* e NBR 14653-2:2011 - *avaliação de imóveis urbanos*.

I.3 NORMATIVA

O laudo técnico de avaliação encontra-se fundamentado na NBR 14653-1:2019 – *procedimentos gerais* e NBR 14653-2:2011 - *avaliação de imóveis urbanos*.

I.4 CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

A classificação do laudo de avaliação do imóvel objeto da perícia quanto a precisão é II e fundamentação I, segundo NBR 14653-2:2011, tabela 4 (figura 01 abaixo) e tabela 5 (figura 02 abaixo).

ABNT NBR 14653-2:2011			
Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Figura 01: trecho NBR 14653-2:2011 - avaliação de imóveis urbanos.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Figura 02: trecho NBR 14653-2:2011 - avaliação de imóveis urbanos.

II

IMÓVEIS

Imóvel 01, com matrícula junto ao cartório de registro de imóveis n. 12.261 (fls. 13.049 à 13.053), localizado rua Fernando César Junior, lote 01, quadra D, loteamento Bosque dos Eucalipto, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo e área total de 750,00 m².

Imóvel 02, com cadastro municipal n. 7.591 e matrícula junto ao cartório de registro de imóveis n. 10.358 (fls. 13.043 à 13.048), localizado rua Fernando César Junior, lote 02, quadra D, loteamento Bosque dos Eucalipto, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo e área total de 750,00 m².

Os dois imóveis têm como proprietários Anderson Maitan e sua esposa Marisa Nizoli Coelho Maitan.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Av. Cel. Clementino Gonçalves, 523 - Vila Santa Aureliana - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

fls. 13049

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
12261

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Santa Cruz do Rio Pardo

SCRPardo, 09 de Maio de 19 86

IMÓVEL: Um lote de terreno, sob nº01 da Quadra "D", sem benfeitorias situadas nesta cidade e Comarca, no lugar denominado loteamento Bosque dos Eucaliptos à Rua Dois, no seu lado ímpar e a 56,50 metros da Rua Sete, com a área de 750,00 metros quadrados, confronta-se pela frente, em 20,00 (vinte) metros, com a Rua Dois; do lado direito de quem olha da cidade Rua Dois, para o imóvel confronta-se com a área de lazer IV em 37,50 (trinta e sete metros e cinquenta) centímetros, do lado esquerdo com o lote nº02, em 37,50 (trinta e sete metros e cinquenta) centímetros, e finalmente nos fundos com o lote nº05 em 20,00 (vinte) metros.

PROPRIETÁRIO: SILVA BLUMER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Av. Dr. Cyro de Melo Camarginho nº691, nesta cidade, CGC/MF nº51.896.533/0001-05 e com Inscrição Estadual nº612 012 263 e com contrato social registrado sob nº35202009997.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/B.529 e R.4/B.529 L22, deste Cartório.

Consta dos Autos de Registro de Loteamento, junto ao Contrato Padrão a cláusula, com a seguinte redação: Os compromissários compradores de cada lote se comprometem a construir fossa séptica e poço absorvente, segundo a NB-41, da ABNT, e não iniciar a ocupação dos lotes, até que estes melhoramentos estejam concluídos. Nos lotes a Jussante, será reservada uma faixa de 0,50m, recuando em quaisquer dos recuos laterais, não edificáveis, prevista na cláusula seguinte: para receber as águas pluviais ou equipamentos subterrâneos, à servir os lotes a montante. Os compromissários compradores de cada lote, se comprometem a utilizá-lo exclusivamente para construção residencial, que deverão obedecer o que segue: 1) recuo frontal de 7,00m, sendo que nos dois primeiros metros, a contar da divisa do lote com a Rua, não poderá ter qualquer separação física, como mureamento ou grade, nem mesmo cerca viva, apenas vegetação rasteira, até 0,30m de altura; 2) recuos laterais de 2,00m; 3) projeção de área construída, até 50% da área do lote; 4) área mínima construída de 80,00 m²; 5) no máximo, uma residência por lote; 6) no máximo, dois pavimentos.

A Escrevente Autorizada:


Tereza Oshikawa

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
INHO TEIXEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/12/2019 às 13:50, sob o número WSCP19700478793 e o processo 1000186-82.2016.8.26.0539 e código WJX718S.

Figura 03: matrícula n.º 12.261, fls. 13.049.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Santa Cruz do Rio Pardo

matricula 10.358

SCR Pardo, 12 de Julho de 19 84

IMÓVEL: Um lote de terreno, sem benfeitorias, constante do lote nº 02 da Quadra D, situado nesta cidade e Comarca, no lugar denominado loteamento Bosque dos Eucaliptos, à Rua nº Dois, no seu lado ímpar, à 36,00 metros da Rua nº Sete, com a área de 750,00 metros quadrados, confronta-se pela frente em 20,00 (vinte) metros com a Rua nº Dois; do lado direito de quem olha da citada Rua nº Dois para o imóvel, confronta-se com o lote nº 01 em 37,50 (trinta e sete metros e cinquenta) centímetros; do lado esquerdo com o lote nº 03 em 37,50 (trinta e sete metros e cinquenta) centímetros, e finalmente nos fundos com o lote nº 06 em 20,00 (vinte) metros.

PROPRIETÁRIO: SILVIA BLUMER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Avenida Dr. Cyro de Mello Camarinha, nº 696, nesta cidade, inscrita no CGC nº 51.896.533/0001-05, com Inscrição Estadual nº 612.012.263, com Contrato Social registrado sob nº 35202009997, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/8.529 e R.3/8.529 L.2, deste Cartório.

A Escrevente Autorizada: Tereza Oshikawa

R.1/10.358-Em 12 de Julho de 1.984.
Por Escritura de 08 de junho de 1.984, lavrada às fls.189 do L.º de Notas nº 75, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Espírito Santo do Turvo, deste Município e Comarca, subscrita pelo Tabelião Interino Amauri Aparecido Simão, a proprietária supra qualificada, no ato representada por seus sócios, Eduardo Santos Blumer, engenheiro civil, RG. nº 4.823.851-SP e do cic. nº 827.017.348-34 e José Batista Carvalho e Silva, engenheiro agrônomo, RG. nº 6.969.015-sp e do cic sob nº 866.124.688-15, brasileiros, casados, residentes nesta cidade, vendem e imóvel objeto da matrícula a ALFREDO ALCINDO DA SILVA, comerciante, RG-5.107.716-SP, casado sob o regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, com MARIA DO ROSARIO SILVA, do lar, RG. nº 10.986.404-SP, portadores do cic. em conjunto nº 201.777.048-53, brasileiros, residentes nesta cidade, por R\$ 1500.000,00. Pela vendedora foi apresentada ao Cartório de Notas onde ficou arquivada a Certidão Negativa de Débito CND do MPAS/IAPAS sob nº 0853. Consta da escritura a seguinte cláusula - O comprador se compromete a construir nos referidos imóveis fossa séptica e poço absorvente a não iniciar ocupação dos lotes até que estes melhoramentos estejam concluídos nos lotes a jusante será reservada uma faixa de 0,50 metros, recaindo em qualquer dos recuos laterais edificáveis prevista na cláusula seguinte: para receber as águas pluviais ou equipamentos subterâneos a servir os lotes no montante a utilizar-se exclusivamente para a construção residencial que deverá obedecer o que segue, recuo frontal de 7 metros, sendo que nos dois primeiros metros a contar da divisa do lote com a rua, não poderá a divisa não poderá ter qualquer separação física, com murante ou grade, nem mesmo cerca viva, apenas vegetação rasteira até 0,30 metros de altura, recuos laterais de 2 metros projeção de área construída, até 50% da área do lote - área mínima construída de 80,00 metros no máximo uma residência por lote, no máximo dois pavimentos, todo e qualquer projeto de construção deverá ser submetido a aprovação da vendedora, antes de ser submetido a aprovação dos órgãos públicos competentes, a não iniciar qualquer construção no lote, objeto deste contrato sem observar o cumprimeto no disposto da presente cláusula.

A Escrevente Autorizada: Tereza Oshikawa

Figura 04: matrícula n.º 10.358, fls. 13.043.



Figura 05: localização dos imóveis (fonte: google maps).

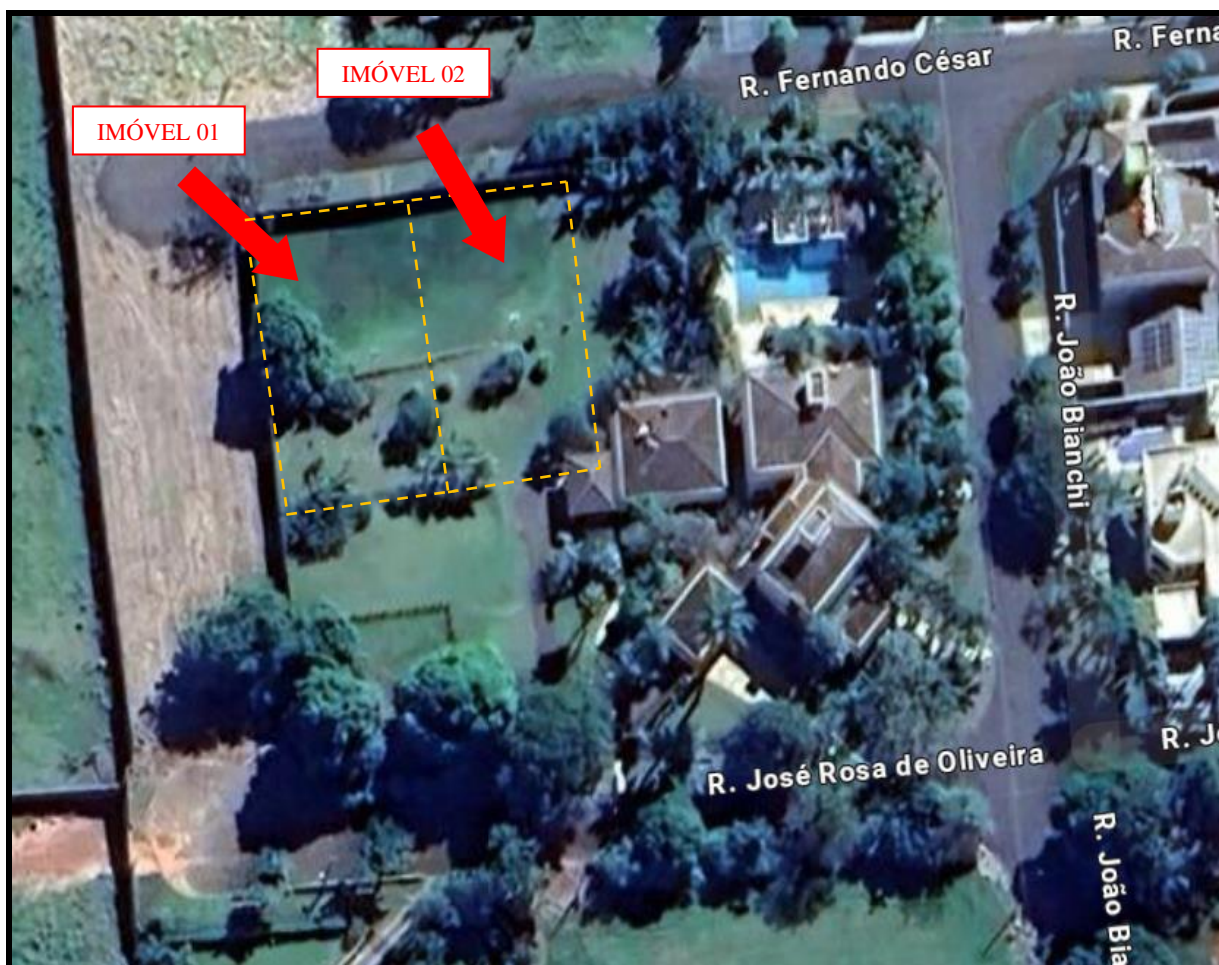


Figura 06: localização dos imóveis (fonte: google maps).

II.1	DESCRIÇÃO
-------------	------------------

II.1.1	imóvel 01
---------------	------------------

Um lote de terreno sob n.º 01, quadra D, com 20,00 metros de frente e fundos e 37,50 metros de frente aos fundos em ambos os lados e área total de 750,00 m², distante 56,50 metros da rua João Bianchi, descrição constante da matrícula n. 12.261 junto ao cartório de registro de imóveis (fls. 13.049 à 13.053), localizado na rua Fernando César Junior, condomínio de casas denominado Bosque dos Eucaliptos, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo.

II.1.2	imóvel 02
---------------	------------------

Um lote de terreno sob n.º 02, quadra D, com 20,00 metros de frente e fundos e 37,50 metros de frente aos fundos em ambos os lados e área total de 750,00 m², distante 36,00 metros da rua João Bianchi, descrição constante da matrícula n. 10.358 junto ao cartório de registro de imóveis (fls. 13.043 à 13.048), localizado na rua Fernando César Junior, condomínio de casas denominado Bosque dos Eucaliptos, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo.

II.2	LOCALIZAÇÃO
-------------	--------------------

Os dois imóveis situam-se em área urbana, na Zona urbana – Z1 (conforme zoneamento constante do Plano Diretor do município de Santa Cruz do Rio Pardo – figura 07 abaixo), relativamente próximos da região central da cidade, com prédios de padrão construtivo alto e residencial, em condomínio de casas residenciais.

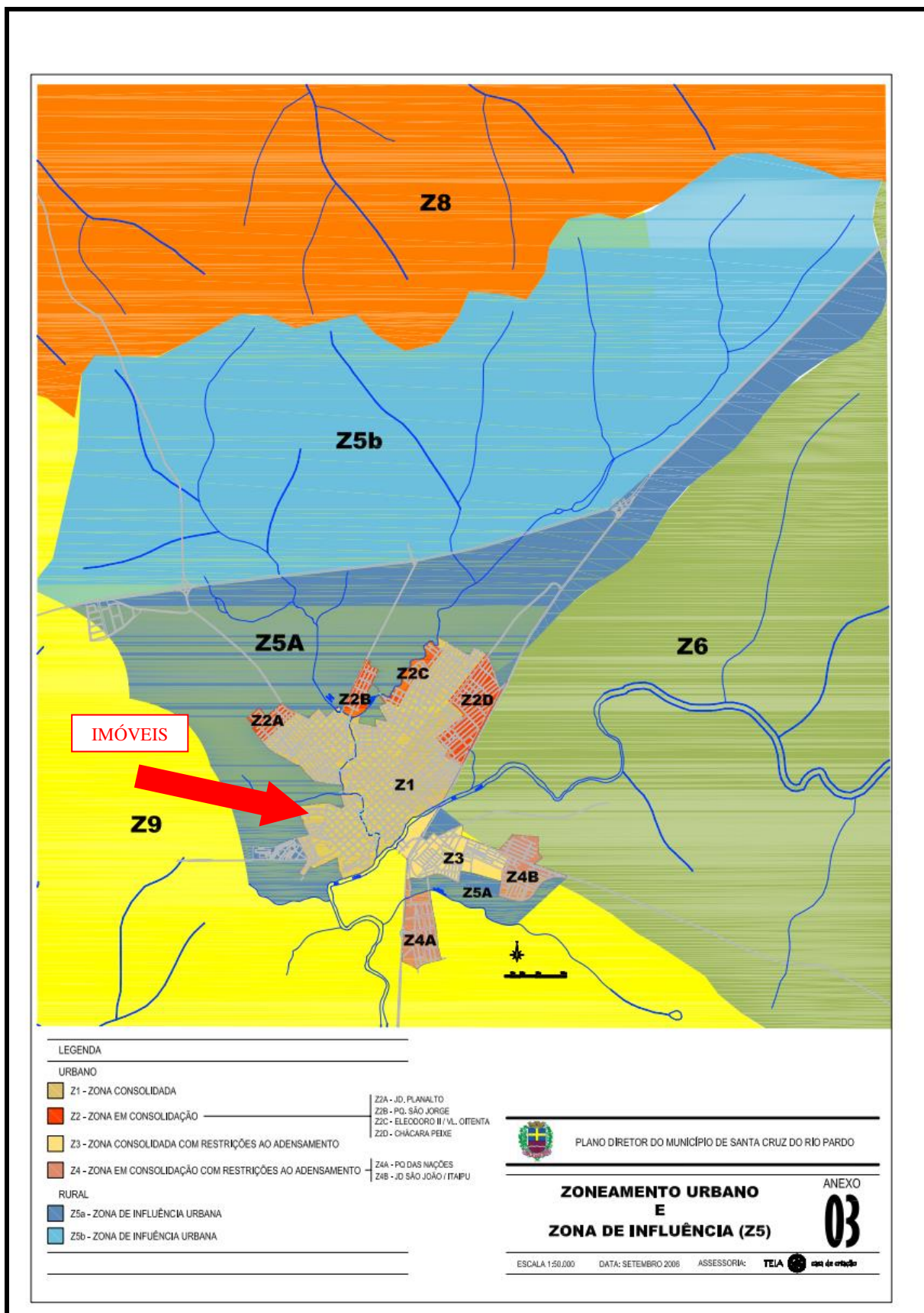


Figura 07: zoneamento urbana do Plano Diretor.



Figura 08: localização do imóvel - áreas (fonte: google maps).

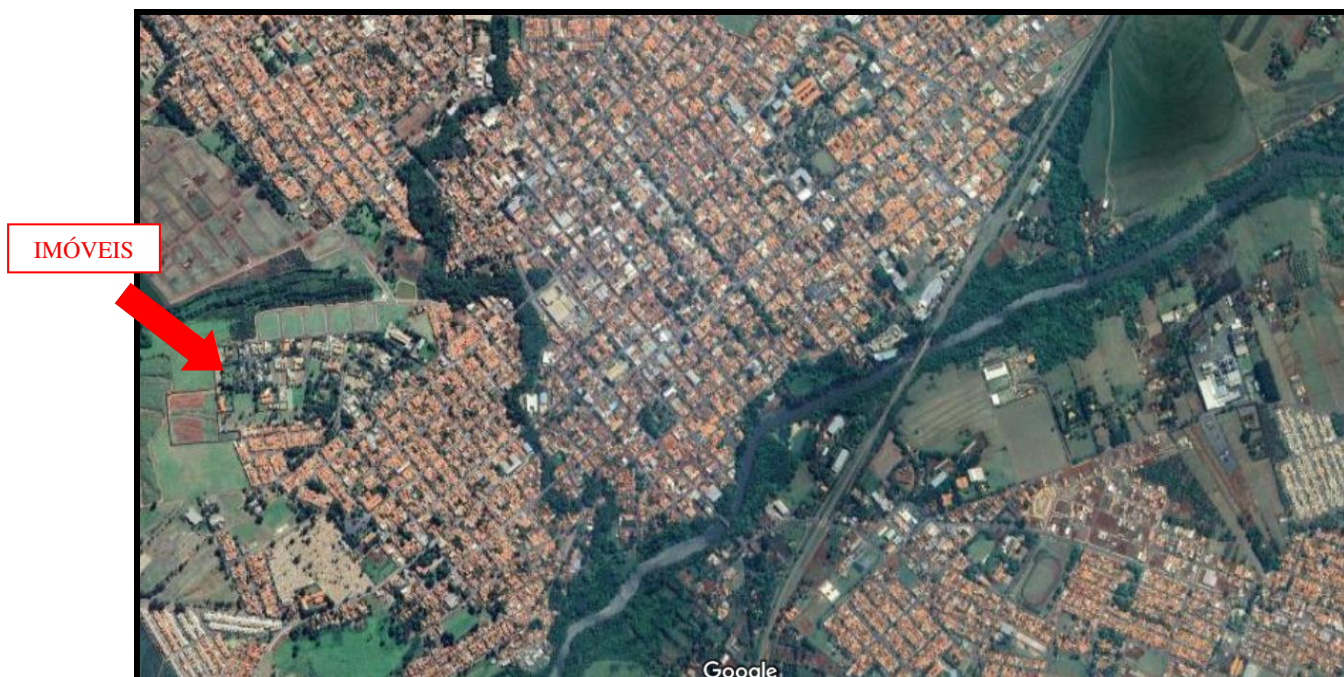


Figura 09: localização do imóvel (fonte: google maps).



Figura 10: localização do imóvel (fonte: google maps).

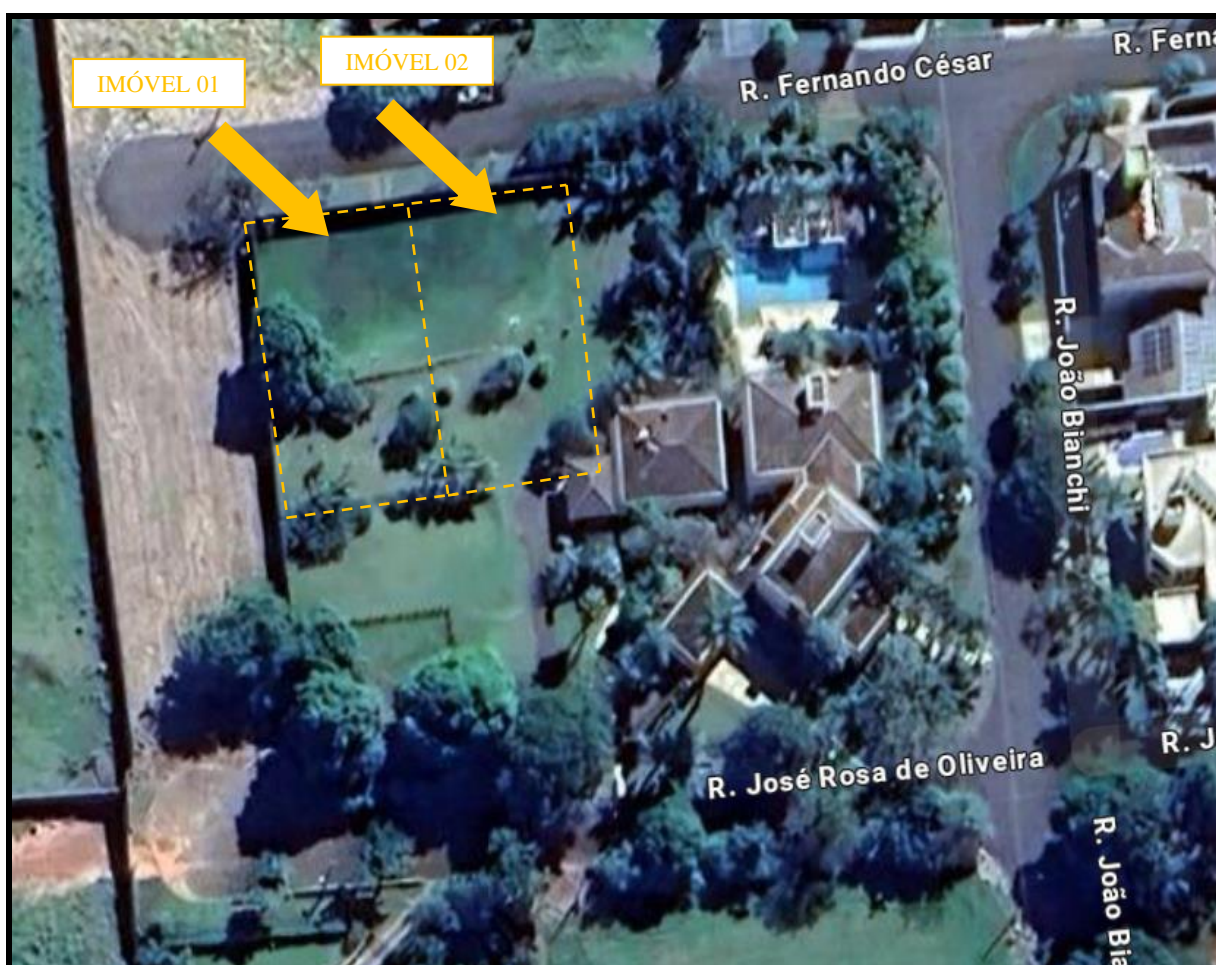


Figura 11: localização dos imóveis (fonte: google maps).

II.3 INFRAESTRUTURA

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos: calçamento, ruas pavimentadas com guias e sarjetas, energia elétrica, distribuição de água, rede coletora de esgoto. Localizado em região com densidade demográfica média.

II.4 APROVEITAMENTO DO IMÓVEL

Os imóveis objetos da perícia encontram-se em condomínio residencial de alto padrão, tendo como aproveitamento eficiente a construção de residência unifamiliar.

III CONSIDERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Ambos os imóveis estão integrados em uma única residência, sem delimitação física entre os lotes.



Figura 12: localização dos imóveis (fonte: google maps).

IV

PERÍCIA DOS IMÓVEIS

Foi efetuada vistoria para verificação do imóvel, a qual ocorreu no dia 11 de agosto do 2025, com acompanhamento do proprietário do imóvel, senhor Anderson Maitan e da representante da Kpmg Corporate Finance Ltda, doutora Mareliza Jorge Luna.



Figura 13: vista do imóvel 01 pela rua Fernando Cesar, pertencente ao imóvel total residencial.



Figura 14: vista do imóvel 01 pela rua Fernando Cesar, pertencente ao imóvel total residencial.



Figura 15: vista do imóvel 02 pela rua Fernando Cesar, pertencente ao imóvel total residencial.



Figura 16: vista do imóvel 02 pela rua Fernando Cesar, pertencente ao imóvel total residencial.



Figura 17: vista do imóvel total (residência) pela rua João Bianchi.



Figura 18: vista do imóvel total (residência) pela rua João Bianchi.



Figura 19: vista do imóvel total (residência) pela rua João Bianchi.



Figura 20: vista do imóvel total (residência) pela rua José Rosa de Oliveira.



Figura 21: vista do imóvel total (residência) pela rua José Rosa de Oliveira.



Figura 22: vista dos imóveis 01 e 02.



Figura 23: vista dos imóveis 01 e 02.

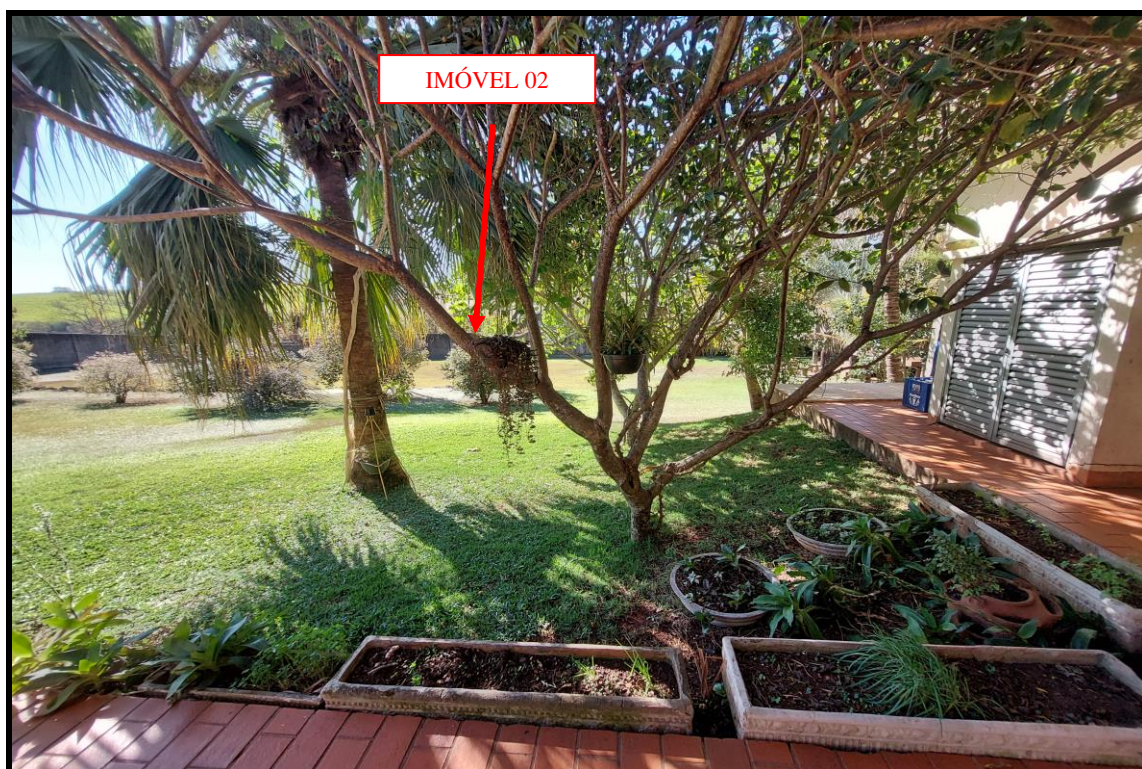


Figura 24: vista do imóvel 02.

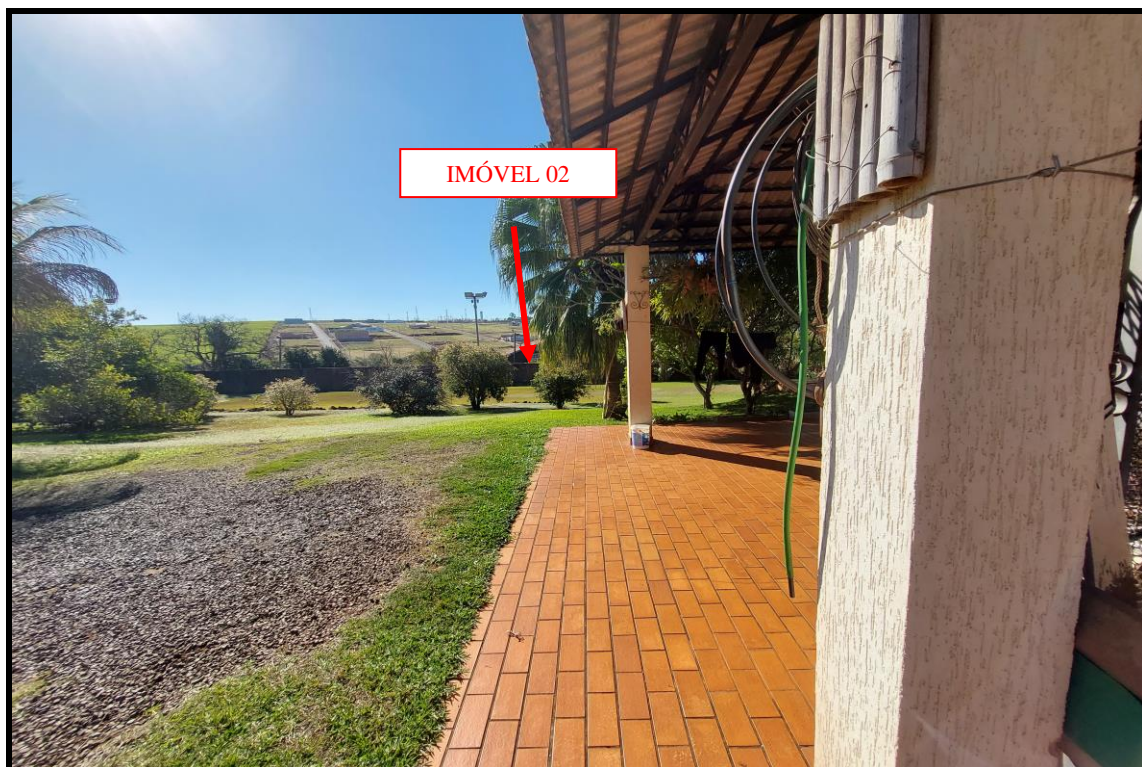


Figura 25: vista do imóvel 02.

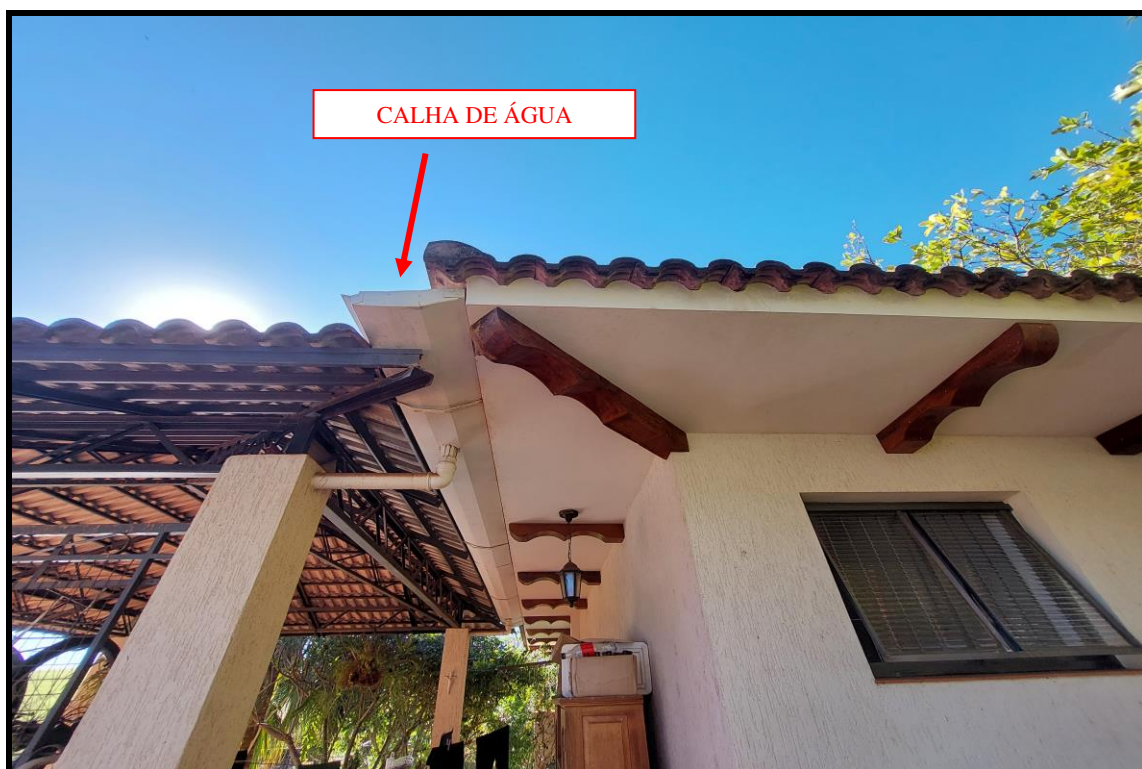


Figura 26: vista da garagem que encontra-se parcialmente construída no imóvel 02. Não possui ligação estrutural com a outra construção, apenas com calha de captação de água pluvial em comum.



Figura 27: vista da garagem que encontra-se parcialmente construída no imóvel 02



Figura 28: vista do restante da residência.



Figura 29: vista do restante da residência.



Figura 30: vista da localização do posto artesiano, localizado no restante da residência.

V**TRATAMENTO DE DADOS**

Utilizado o **método comparativo direto de dados de mercado** com **homogeneização de valores**, fundamentado na NBR 14653-1:2019 – *procedimentos gerais* e NBR 14653-2:2011 - *avaliação de imóveis*. Apresentado e explicado no *item 1.2* acima.

Foi efetuada pesquisa junto a imobiliárias, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis ofertados recentemente.

Com vistas a aprimorar a precisão dos resultados, aplicou-se o procedimento de **homogeneização de valores**, que consiste na utilização de fatores de ponderação para adequar os preços unitários ofertados às características do imóvel avaliando.

O processo de homogeneização considerou os seguintes fatores:

ff (fator de fonte): pondera a confiabilidade da informação obtida;

ft (fator de transposição): ajusta valores em função de diferenças de localização ou situação de mercado;

fa (fator de área): corrige a influência da diferença de dimensões entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados, sendo aplicado conforme o expoente n (0,250 para diferença de áreas $\leq 30\%$ e 0,125 para diferença $> 30\%$).

Para o valor homogeneizado temos:

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{\text{of}}}{\text{área}} \times f_f \times f_t \times f_a$$

Onde:

V_{hom} = valor homogeneizado por metro quadrado

V_{of} = valor ofertado

Área = área do imóvel ofertado

f_f = fator de fonte

f_t = fator de transposição

f_a = fator de área

= (área do imóvel ofertado / área do imóvel avaliando)ⁿ

onde n = 0,250 para diferença de áreas inferior a 30% ou

n = 0,125 para diferença de áreas superior a 30%

V. 1

amostra 01

Informante: Rm Agro Imóveis – rua Belizário Teodoro Nogueira, 60, vila Joaquim Paulino - Santa Cruz do Rio Pardo, (14) 99634-2731/ (14) 3372-2364/ (14) 98120-6043.
www.rmagroimoveis.com.br - cód: 1464

Localização: Bosque dos Eucaliptos, rua Pedro Jacob Tavares - Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 365,52 m²

Valor: R\$ 370.000,00

Homogeneização:

$f_f = 0,95$

$f_t = 1,00$

$f_a = (365,52/750,00)^{0,250} = 0,835531$

Para o valor homogeneizado temos:

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{\text{of}}}{\text{área}} \times f_f \times f_t \times f_a$$

Assim:

$$V_{\text{hom}} = \text{R\$ } 803,48/\text{m}^2$$



Figura 31: foto da amostra 01.

V. 2

amostra 02

Informante: Ernesto Imóveis – rua Catarina Etsuco Umezu, 398, centro - Santa Cruz do Rio Pardo, (14) 3372-4500 / (14) 99726-4182 - www.ernestoimoveis.com.br - referência: TE167672

Localização: Bosque dos Eucaliptos, rua Fernando César - Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 400,00 m²

Valor: R\$ 600.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,95$$

$$f_t = 1,00$$

$$f_a = (400,00/750,00)^{0,250} = 0,854574$$

Para o valor homogeneizado temos:

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{\text{of}}}{\text{área}} \times f_f \times f_t \times f_a$$

Assim:

$$V_{\text{hom}} = \text{R\$ } 1.217,77/\text{m}^2$$



Figura 32: foto da amostra 02.

V. 3 amostra 03

Informante: Juliana Claudino, Ernesto Imóveis – rua Catarina Etsuco Umezu, 398, centro - Santa Cruz do Rio Pardo, (14) 3372-4500 / (14) 99726-4182 - www.ernestoimoveis.com.br -

Localização: Bosque dos Eucaliptos, rua Fernando César - Santa Cruz do Rio Pardo

Área: 1.000,00 m²

Valor: R\$ 1.000.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,95$$

$$f_t = 1,00$$

$$f_a = (1.000,00/750,00)^{0,250} = 1,074570$$

Para o valor homogeneizado temos:

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{\text{of}}}{\text{área}} \times f_f \times f_t \times f_a$$

Assim:

$$V_{\text{hom}} = \text{R\$ } 1.020,84/\text{m}^2$$

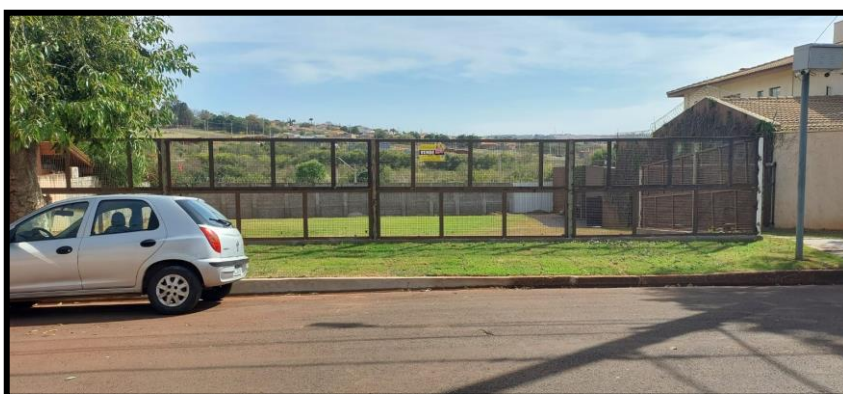


Figura 33: foto da amostra 03.

V.4

tabela com todos valores de homogeneização

	amostra 01	amostra 02	amostra 03
valor ofertado	R\$ 370.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.000.000,00
área ofertada (m²)	365,52	400,00	1.000,00
fator de fonte	0,95	0,95	0,95
fator de transposição	1,00	1,00	1,00
fator de área	0,835531	0,854574	1,074570
valor homogeneizado por m²	R\$ 803,48	R\$ 1.217,77	R\$ 1.020,84

Figura 34: tabela com valores obtidos com a homogeneização de valores.

V.5. localização das amostras



Figura 35: mapa com a localização das amostras e dos imóveis da perícia.

V.6 tratamento estatístico

V.6.1 rol amostral homogeneizado

Amostra 01: R\$ 803,48/m²

Amostra 02: R\$ 1.217,77/m²

Amostra 03: R\$ 1.020,84/m²

V.6.1 média das amostras

A média das três amostras é:

$$X = \sum(Xi)/nX$$

= R\$ 1.014,03/m²

<u>Valor referência do terreno (para cada imóvel): R\$ 1.014,03/m²</u>
--

Valor referente a data de agosto/setembro de 2.025.

V.7	benfeitorias
------------	---------------------

O imóvel 01 possui muro frontal e na lateral direita (figuras 13, 14, 22 e 23 acima), já o imóvel 02 possui muro frontal e parte de garagem compartilhada com outro lote. (figuras 15, 16, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 acima).

Para determinar o valor da garagem compartilhada com outro lote, foi utilizado o *Método do Custo de Reprodução*, considerando o padrão construtivo, a idade aparente, a vida útil, e o *Método de Cálculo de Depreciação*. Foi utilizado o nível de rigor expedito. Utilizou-se o tipo de construção “padrão médio”, em virtude do padrão da garagem, apesar do padrão do restante da residência.

- *Pelo Composição do custo de reprodução* tabela de CUB, SindusconSP, sem desoneração – agosto /2.025)

Custo unitário (padrão médio) = R\$ 2.530,53 /m²

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2025 em R\$/m²					
Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês
R-1	2.067,46	0,58	R-1	2.530,53	0,22
PP-4	1.928,05	0,71	PP-4	2.358,75	0,21
R-8	1.838,05	0,69	R-8	2.104,87	0,21
PIS	1.431,72	0,72	R-16	2.045,20	0,19
Padrão Alto					
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	3.064,70	0,21			
R-8	2.472,77	0,21			
R-16	2.679,50	0,14			
(*) 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, agosto 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	2.440,29	0,19	CAL-8	2.582,12	0,21
CSL-8	2.106,13	0,13	CSL-8	2.267,96	0,15
CSL-16	2.808,52	0,14	CSL-16	2.966,57	0,11
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	2.247,75	0,41			
GI	1.194,66	0,35			
(*) 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: Secon/SindusCon-SP					
1					

Figura 36: tabela CUB, SindusconSP, sem desoneração – agosto/2025.

Tabela 1 — Características principais dos projetos-padrão		
Residência padrão baixo (R1-B)	Residência unifamiliar Residência padrão normal (R1-N)	Residência padrão alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque	Residência composta de três dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
Área real: 58,64 m² Área equivalente: 51,94 m²	Área real: 106,44 m² Área equivalente: 99,47 m²	Área real: 224,82 m² Área equivalente: 210,44 m²

Figura 37: tabela – ABNT NBR 12721-2021.

- Pelo Método combinado de Ross-Heidecke (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção: “e” reparos simples

$i = 30$ anos (idade aparente)

$V_u = 50$ anos (vida útil)

$i/V_u = 60,00\%$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

$K = 57,40$ (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

$d = 0,426$ onde d é o percentual da depreciação física

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator "k"



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



a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

Figura 38: tabela de Ross - Heidecke.

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_P \times d$$

Onde:

V_b = valor benfeitoria

V_t = valor total do prédio

d = percentual da depreciação física = 0,426

Sendo:

$$V_t = A_t \times R\$ 2.530,53 /m^2$$

Onde:

A_t = área total = 27,50 m²

Assim:

$$V_b = R\$ 29.645,16$$

$V_b = R\$ 30.000,00$
(Trinta mil reais)

VI AVALIAÇÃO

VI.1 valor de cada imóvel

De acordo com os cálculos acima (*item IV*), foi apurado que o imóvel possui o seguinte valor unitário (V_u):

$$V_u = R\$ 1.014,03 / m^2$$

Sendo seu valor total dado por:

$$V = S \times V_u$$

Onde:

V = valor da área do imóvel

S = área do imóvel

V_u = valor unitário = R\$ 1.014,03/ m²

Assim:

Para $S_{01} = 750,00 \text{ m}^2$

$V_{01} = \text{valor do imóvel 01} = \text{R\$ 760.523,08}$

Para $S_{02} = 750,00 \text{ m}^2$

$V_{02} = \text{valor do imóvel 02} = \text{R\$ 760.523,08}$

VI.2	valor total dos imóveis
-------------	--------------------------------

$V_T = \text{R\\$ 1.521.046,17}$ (Um milhão, quinhentos e vinte e um mil, quarenta e seis reais e dezessete centavos)

VI.3	valor da garagem parcialmente localizada no imóvel 02
-------------	--

$V_T = \text{R\\$ 30.000,00}$ (Trinta mil reais)
--

VII QUESITOS

Passo a responder aos quesitos apresentados pelo requerente, fls. 24.640.

1 – Há limitação ambiental de preservação de eventual fauna/floresta/árvores existentes na área dos imóveis?

Resposta: Os imóveis não possuem limitação ambiental.

2 – Existe necessidade de retificação da área a ser registrada nas matrículas das áreas avaliadas? Se sim, quais são as retificações e providências necessárias?

Resposta: Não consta nos autos apontamento para retificação de áreas dos imóveis objetos das perícias. Ao CRI local, contudo, cabe melhor avaliação de eventual retificação.

3 – Há benfeitorias realizadas no imóvel? Caso positivo, requer sejam elencadas e valoradas todas as eventuais benfeitorias realizadas nos imóveis periciados;

Resposta: O imóvel 01 possui muro frontal e na lateral direita (figuras 13, 14, 22 e 23 acima), já o imóvel 02 possui muro frontal e parte de garagem compartilhada com outro lote. (figuras 15, 16, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 acima).. A garagem como um todo tem um valor de R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) (*item V.7* acima).

VIII**CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A ART (anotação de responsabilidade técnica) referente a este laudo de avaliação pericial esta registrada sob o n.º 2620251664638.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos pelas partes estão corretos e que são confiáveis.

Considerando-se a situação de momento do mercado imobiliário a venda dos imóveis pode ocorrer por valor aproximado ao estimado.

Coloco-me ao inteiro dispor deste Egrégio Juízo para quaisquer esclarecimentos, que porventura seja solicitado, encerro este laudo de avaliação.

Santa Cruz do Rio Pardo, 22 de setembro de 2025.

Claudia Elaine Botelho Saliba

Perita Judicial
Engenheira Civil