ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## RESUMO

### Identificação do processo

| | |
|---|---|
| **Processo** | 1003053-29.2019.8.26.0576 |
| **Vara** | 7ª Vara Cível da comarca de São José do Rio Preto/SP |
| **Requerente** | Catricala & Cia Ltda e Drogaria e Perfumaria Laranjão LTDA. |
| **CNPJ** | 43.235.985/0001-47<br>13.968.886/0001-03 |
| **AJ** | TADDEI E VENTURA SOCIEDADE DE ADVOGADOS |

### Identificação do responsável técnico

Responsável Técnico: Robson Luis da Silva
Corretor e Avaliador de Imóveis - CRECI 268373 / CNAI 47678
Perito Avaliador devidamente cadastrado no portal de auxiliares do TJSP

### Identificação do Objeto

**Objeto: Imóvel residencial unifamiliar**

### Método Utilizado

**Método Evolutivo**

### Formação de valores

(Valor do Terreno + Valor Benfeitoria x Fator de Comercialização)

### Resultado da Avaliação

**R$ 537.187,70 (Quinhentos e trinta e sete mil, cento e oitenta e sete reais e setenta centavos)**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

**Sumário**

1. Considerações Iniciais
2. Objetivo
3. Metodologia
4. Vistoria
5. Objeto
6. Caracterização das regiões e dos imóveis avaliando
7. Ressalvas
8. Sobre os cálculos
9. Referências terreno
10. Sobre a Edificação
11. Resultado da avaliação
12. Conclusão
13. Relatório fotográfico
14. Anexos
    - 14.1 Selo Certificador COFECI
    - 14.2 Memorial de cálculo INFER 32
    - 14.3 Tabela de referências terreno
    - 14.4 Cadastro imobiliário
    - 14.5 Matrículas dos terrenos
    - 14.6 Boletim económico CUB/SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este PTAM está de acordo com Artigo 1 da Lei no 6.530, de 12.05.1978 que regulamenta o exercício dos Corretores de Imóveis. Resolução-COFECI n° 1.066/2007 estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências; Artigo 4 da Resolução-COFECI n° 1.066/2007.

Informa ainda que o PTAM Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica documento elaborado por corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente; Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências

## 2. OBJETIVO

O presente PTAM foi elaborado exclusivamente para instruir no processo 1003053-29.2019.8.26.0576 a fixação do valor de mercado do imóvel, atendendo à finalidade específica para a qual foi solicitado.

## 3. METODOLOGIA

O trabalho observou os preceitos técnicos da **ABNT NBR 14653**, em especial:

- **3.1 ABNT NBR 14653-1:** Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais.
- **3.2 ABNT NBR 14653-2:** Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Para a determinação dos valores,utilizou-se para esta avaliação o **MÉTODO EVOLUTIVO**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***"Segundo ABNT 14653-2 onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja"***

$$VA = ( VT + VB ) . FC$$

***onde:***
*VA é o valor avaliação*
*VT é o valor do terreno;*
*VB é o valor da benfeitoria;*
*FC é o fator de comercialização.*

*A aplicação do método evolutivo exige que:*

*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 comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;*

*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.*

## 4. VISTORIA

Cabe a este signatário informar que, no dia 13 de agosto de 2026, compareceu pessoalmente ao município de **Ilha Comprida** para realizar a vistoria técnica *in loco* no imóvel objeto de avaliação do referido processo.

## 5. OBJETO

O bem objeto da vistoria trata-se de dois lotes, sendo:

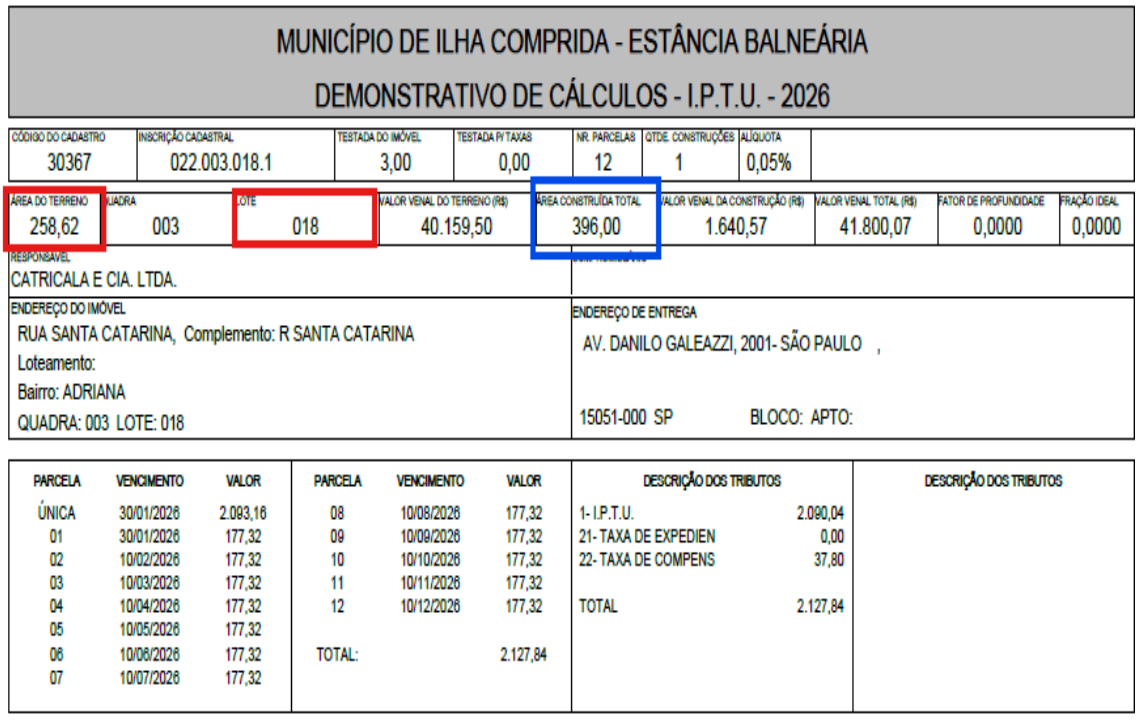


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

- **5.1. <u>Matrícula nº 151.175</u>**, referente ao imóvel localizado no município de Ilha Comprida, Comarca de Iguape/SP, trata-se do **lote nº 17,** da quadra 03, do loteamento "ADRIANA". O terreno possui **253,00 metros quadrados.**

- **5.2. <u>Matrícula nº 151.176</u>**, referente ao registro de imóvel localizado no município de Ilha Comprida, comarca de Iguape, SP, trata-se de um **lote nº 18** da quadra 03, situado no loteamento denominado "ADRIANA", possui uma área total de **258,62 metros quadrados.**

Juntos somam uma área total de terreno de **511,62 metro quadrados**, cabe ressaltar que no ato da vistoria foi possível observar que existe sobre os lotes uma edificação não averbada em nenhuma das matrículas, ***<u>com área total construída de 396 m2</u>*** **conforme consta no extrato municipal do I.P.T.U do lote 18.**



MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA - ESTÂNCIA BALNEÁRIA

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. - 2026

| CÓDIGO DO CADASTRO | INSCRIÇÃO CADASTRAL | TESTADA DO IMÓVEL | TESTADA P/ TAXAS | NR. PARCELAS | QTDE. CONSTRUÇÕES | ALÍQUOTA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30367 | 022.003.018.1 | 3,00 | 0,00 | 12 | 1 | 0,05% |

| ÁREA DO TERRENO | QUADRA | LOTE | VALOR VENAL DO TERRENO (R$) | ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R$) | VALOR VENAL TOTAL (R$) | FATOR DE PROFUNDIDADE | FRAÇÃO IDEAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 258,62 | 003 | 018 | 40.159,50 | 396,00 | 1.640,57 | 41.800,07 | 0,0000 | 0,0000 |

RESPONSÁVEL
CATRICALA E CIA. LTDA.

ENDEREÇO DO IMÓVEL
RUA SANTA CATARINA, Complemento: R SANTA CATARINA
Loteamento:
Bairro: ADRIANA
QUADRA: 003 LOTE: 018

ENDEREÇO DE ENTREGA
AV. DANILO GALEAZZI, 2001- SÃO PAULO ,
15051-000 SP BLOCO: APTO:

| PARCELA | VENCIMENTO | VALOR |
|---|---|---|
| ÚNICA | 30/01/2026 | 2.093,16 |
| 01 | 30/01/2026 | 177,32 |
| 02 | 10/02/2026 | 177,32 |
| 03 | 10/03/2026 | 177,32 |
| 04 | 10/04/2026 | 177,32 |
| 05 | 10/05/2026 | 177,32 |
| 06 | 10/06/2026 | 177,32 |
| 07 | 10/07/2026 | 177,32 |

| PARCELA | VENCIMENTO | VALOR |
|---|---|---|
| 08 | 10/08/2026 | 177,32 |
| 09 | 10/09/2026 | 177,32 |
| 10 | 10/10/2026 | 177,32 |
| 11 | 10/11/2026 | 177,32 |
| 12 | 10/12/2026 | 177,32 |
| TOTAL: | | 2.127,84 |

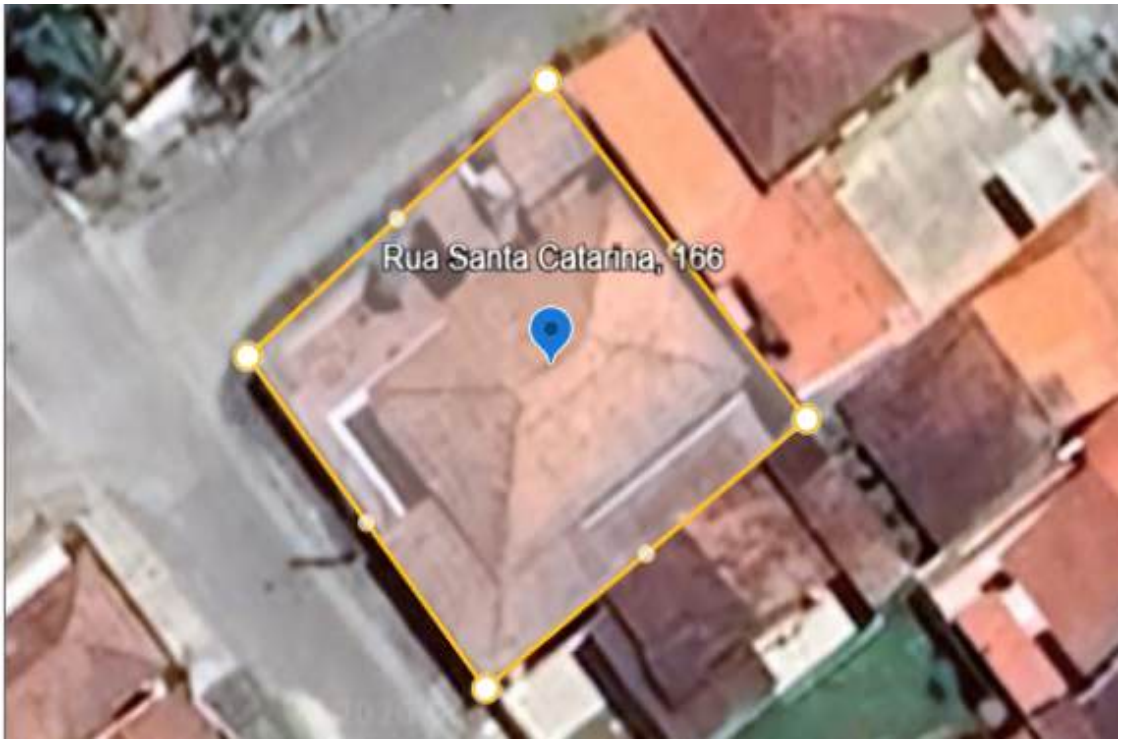
| DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS | |
|---|---|
| 1- I.P.T.U. | 2.090,04 |
| 21- TAXA DE EXPEDIEN | 0,00 |
| 22- TAXA DE COMPENS | 37,80 |
| TOTAL | 2.127,84 |

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS

*** DOCUMENTO DISPONÍVEL NA ÍNTEGRA NOS ANEXOS DESTE PTAM**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.




## 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Aqui estão as principais características dessa região:

- O Balneário Adriana é amplamente conhecido como uma das praias mais silenciosas e pacatas de Ilha Comprida. A região tem um perfil estritamente residencial e de veraneio (com casas de temporada e pequenas pousadas), ideal para quem busca descanso, isolamento e um clima mais contemplativo, longe das aglomerações do Boqueirão Norte (centro).

- Com infraestrutura mista, o bairro é considerado bem planejado. A orla dessa região faz parte do projeto de "Orla Requalificada" da cidade, que inclui passarelas de madeira de acesso à praia, ciclovias e iluminação em LED. Internamente no loteamento, enquanto há áreas pavimentadas facilitando o acesso ao mar, algumas ruas mantêm o aspecto de vias de cascalho ou terra, o que reforça o clima rústico do local. A praia da Adriana é extensa, muito vazia e perfeita para caminhadas e contato direto com a natureza. É importante notar, no entanto, que o mar nessa região do balneário costuma apresentar ondas um pouco mais fortes e marés mais agitadas em comparação às águas calmas do centro, exigindo atenção dos banhistas, assim por uma questão de segurança é uma praia pouco recomendada para famílias com crianças.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

- Localizado mais ao norte da ilha, o entorno preserva muita vegetação nativa de restinga. Em algumas vias do bairro, é possível encontrar acesso a lagoas de pesca tranquilas, tornando a área excelente para ecoturismo, passeios de bicicleta ao ar livre e contato direto com a fauna e flora caiçara.

## 7. RESSALVAS

Trata-se de 2 terrenos com uma edificação que foi construída ocupando espaço em ambos os terrenos, dessa forma se faz inviável a venda em separado.

Assim, devido a ausência de imóveis similares para um comparativo satisfatório; para a determinação do valor de mercado foi adotado o **Método Evolutivo.**

## 8. SOBRE OS CÁLCULOS

Para a apuração do valor do **TERRENO** o cálculo foi realizado com a utilização do software infer 32, que é um **software de estatística** no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento matemático estatístico a fim de formar um modelo que relacione as informações de acordo com as técnicas científicas adotadas pela **Engenharia de Avaliações**, e para tal, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores.**

**Segundo ABNT 14653-2 - 8.2.1.4.2**

> *O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.*

Para a composição do valor final de avaliação de terreno, empregaram-se 15 amostras, das quais 9 foram efetivamente utilizadas no cálculo após o saneamento das amostras, superando em 4 unidades o limite mínimo estabelecido pelo método.

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, procedeu-se à análise estatística dos valores resultantes, com o objetivo de identificar elementos que



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

apresentassem comportamento incompatível com o conjunto amostral e que pudessem introduzir distorções na estimativa do valor unitário.

Nesse procedimento, as amostras nº 5, 8, 9, 10 e 12 foram desconsideradas na formação da amostra final, em razão de apresentarem valores homogeneizados significativamente discrepantes em relação ao comportamento predominante do conjunto.

Posteriormente, a amostra nº 13 foi igualmente eliminada pelo procedimento de saneamento estatístico automático, considerando o critério de desvios-padrões em torno da média, assim a amostra final apresentou **valor médio homogeneizado de R$ 170,38/m² e coeficiente de variação de 17,19%,** sendo classificada pelo tratamento estatístico como de boa dispersão – Classe 2.

Com o intuito de promover a adequada homogeneização das amostras, foram considerados os seguintes fatores; a homogeneização é o processo matemático de ajustar os preços dos imóveis pesquisados no mercado (amostras) para que eles possam ser comparados de forma justa com o imóvel avaliando (o imóvel objeto da avaliação)

**Fator de Oferta (Fonte):** Aplicado para corrigir a elasticidade negocial inerente ao mercado imobiliário, reduzindo os valores de pedida (anúncios) para o provável valor real de fechamento do negócio. Adotou-se o fator de 0,90 (desconto de 10%) para todas as amostras.

**Fator de Localização (Transposição):** Aplicado para homogeneizar as diferenças de valorização dos micro-pólos urbanos. Atribuiu-se fator 1,00 para as amostras situadas no mesmo bairro do imóvel paradigma

**Fator de Área:** Aplicado para corrigir a distorção gerada pela elasticidade de preços, uma vez que lotes maiores tendem a apresentar um valor unitário



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

(R$/m²) inferior ao de lotes menores. O cálculo foi processado via software Infer 32, adotando como paradigma a área do terreno avaliando (253 m 2).

**Fator Situação (Esquina ou Meio de Quadra):** Este fator tem como objetivo homogeneizar a amostra em relação à sua posição no loteamento. Imóveis de esquina, especialmente em eixos de vocação comercial, possuem maior atratividade mercadológica, vitrine dupla, melhor índice de ventilação/iluminação e, frequentemente, maior aproveitamento construtivo. Considerando que o terreno avaliado situa-se em esquina e todas as amostras coletadas encontram-se em meio de quadra, adotou-se o fator de **1,10** sobre as amostras. Essa majoração de 10% visa equalizar os dados pesquisados, simulando o valor comercial agregado que as amostras teriam caso também possuíssem frente para duas vias, e princípio econômico de que terrenos maiores tendem a ter um valor unitário (R$/m²) inferior aos terrenos menores. Este fator transpõe o valor da amostra para a exata dimensão do terreno avaliado, garantindo uma comparação matemática justa.

Todos os fatores utilizados são considerados variáveis explicativas.

***Memorial de cálculo do terreno disponível para apreciação nos anexos deste PTAM.**

Para determinação do valor da **EDIFICAÇÃO** existente sobre o terreno o cálculo foi realizado com a aplicação da tabela de **Ross Heideck**, ou seja determinar o custo de reedição, pois os valores apontados pelo **CUB,** apontam um valor para o imóvel, como se "**NOVO"** estivesse cabe ainda ressaltar mais uma vez que a edificação existente não possui registro, ou seja não está averbada na matrícula do imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

**De acordo com IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias**

***MÉTODO DE HEIDECKE*** *Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente. O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke:*

## 9. REFERÊNCIAS PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR DO TERRENO

Para a composição desta avaliação, realizou-se uma pesquisa de mercado abrangente no município de Ilha Comprida/SP, ressalta-se que todas as amostras selecionadas foram devidamente tratadas e homogeneizadas de acordo com as características físicas de cada terreno avaliado, utilizando-se metodologias consagradas da engenharia de avaliações (NBR 14.653).

***Planilha com descrição das amostras/referências, está disponível para apreciação nos anexos deste PTAM.**

## 10. SOBRE A EDIFICAÇÃO

No ato da vistoria observou-se que a edificação encontrada no local, trata-se de um imóvel atípico devido a suas características construtiva, conforme descrição abaixo:

Uma edificação unifamiliar com cobertura em sua parte frontal, e na parte lateral (GARAGEM), considera-se uma garagem para 4 carros.

A edificação possui, sala, cozinha, 3 quartos, sendo todos suítes, porém todos localizados fora da casa, banheiro social também fora da casa, ou seja o interior da casa é formado exclusivamente pela sala e pela cozinha.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

O acesso à parte externa (quartos e banheiro social), se dá pela cozinha que permite o acesso a uma ampla parte coberta com uma mesa grande de madeira, e os quartos situados na lateral.







Existe ainda um outro quarto bem amplo e com espaço de lavanderia que foi construído separado da casa principal, contando ainda com um pequeno quarto utilizado para guarda de materiais diversos, devido à sua tipologia atípica, arranjo físico e a distribuição dos ambientes tal edificação assemelham-se à estrutura de uma pequena pousada, porém cabe salientar; contudo, que a propriedade **não possui tal finalidade, mantendo sua vocação estritamente residencial.**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

Sendo assim; temos uma edificação com as seguintes características:

- Tipo de Imóvel, casa com padrão construtivo econômico simples

- Estado de conservação: Regular necessitando de reparos simples

- Idade aparente **30 anos**, tal idade foi estimada considerando a tipologia construtiva, os materiais empregados e o atual estado de conservação das fachadas e muros que apresentam desgaste natural devido a exposição a ação do tempo, para fins de cálculo de depreciação com a utilização da tabela de ROSS HEIDECK.

- Vida Útil em anos 70 anos para a determinação do percentual de vida útil consumido do imóvel utiliza-se a seguinte equação:

= idade do imóvel/tempo estimado de vida útil*100

Nesse caso temos: 30/70*100 = 42,86

Na tabela de ROSS HEIDECK (linha 22 coluna d) ou seja o valor a multiplicar para depreciação é de 37,20%

## CLASSIFICAÇÃO

| IMÓVEL | TIPO | PADRÃO | VIDA ÚTIL (em anos) |
|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL | BARRACO | RÚSTICO | 5 |
| | | SIMPLES | 10 |
| | CASA | DE MADEIRA | 45 |
| | | RÚSTICO | 60 |
| | | ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO | 70 |
| | | FINO ou LUXO | 60 |
| | APARTAMENTO | ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO | 60 |
| | | FINO ou LUXO | 50 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

a. **NOVO:** imóvel que não sofreu nenhum reparo, tampouco necessita de reparos, sendo um imóvel que não foi usado ou ainda tenha menos de seis meses de uso;

b. **ENTRE NOVO E REGULAR:** imóvel em uso e em condições de novo;

c. **REGULAR:** imóvel que requer pequenos reparos, embora mantenha a boa aparência e cujos reparos não necessitam de mão de obra especializada (ex. pintura);

d. **ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES:** imóvel que requer manutenção eventual ou periódica para manter condições de uso, devido a desgastes naturais, bastando intervenções superficiais em pontos localizados;



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES

## TABELA DE ROSS HEIDECK

Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis

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

Temos então, para a edificação o seguinte cálculo:

***Para o cálculo da depreciação física do imóvel, foi adotado o método de Ross-Heidecke, utilizando a leitura direta da tabela normativa por aproximação para a idade de 44% (Linha 22) e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples (Coluna D), resultando no coeficiente de depreciação de 37,20%***



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

**Entendendo o Cálculo de Avaliação da Edificação**

Para a determinação do valor real da edificação existente no imóvel, utilizou-se o **Método do Custo de Reprodução/Reedição** conjugado com a **Tabela de Ross-Heidecke**, metodologia amplamente consagrada na Engenharia de Avaliações (NBR 14653-2). Este modelo calcula o custo de reconstrução de um imóvel novo equivalente e aplica uma depreciação física justa, que considera a idade cronológica/parente e o estado de conservação do bem.

detalhamento das etapas do cálculo efetuado:

- **Idade Aparente do Imóvel (30 anos):** Período transcorrido desde a construção da benfeitoria, estimado com base na tipologia construtiva, materiais empregados e desgaste natural das fachadas e muros.

- **Vida Útil Estimada (70 anos):** Expectativa total de vida útil para edificações residenciais de padrão simples.

- **Percentual de Vida Útil Consumida (42,86%):** Razão entre a idade aparente e a vida útil estimada (30 / 70*100 = 42,86%). Para enquadramento na Tabela de Ross-Heidecke, adota-se por aproximação normativa a linha de **44%** (Linha 22 da tabela).

- **Estado de Conservação Considerado (Regular / Necessitando de Reparos Simples):** Classificação física atribuída na vistoria ***(Coluna D da Tabela de Ross-Heidecke),*** refletindo desgastes normais pelo tempo que demandam apenas manutenções ordinárias (ex.: pintura e reparos pontuais de piso), sem comprometer a estrutura.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

- **Valor do CUB/SP AGOSTO 2026 (R$ 2.190,76/m²):** Custo Unitário Básico da Construção Civil oficial para o Estado de São Paulo, adotado como referência de custo para a reprodução de um imóvel novo de padrão semelhante no mês de referência.

- **Área Total Construída (396,00 m²):** Metragem física total da benfeitoria verificada in loco e constante no cadastro municipal.

- **Valor de Reedição a Novo (R$ 867.540,96):** Custo necessário para construir integralmente a mesma edificação do zero, a preços atuais de mercado, obtido pela multiplicação da área pelo CUB/SP (396,00m * R$2.190,76).

- **Percentual de Depreciação Física (37,20%):** Coeficiente resultante do cruzamento da idade consumida (44%) com o estado de conservação (Coluna D) na Tabela de Ross-Heidecke.

- **Valor Abatido por Depreciação (R$ 322.725,24):** Montante financeiro correspondente à perda de valor da construção pelo desgaste físico de seus 30 anos de uso **(R$ 867.540,96 * 37,20%).**

- **Valor Real da Edificação (VB = R$ 544.815,72):** Resultado final da benfeitoria, obtido pela subtração do valor desvalorizado ao valor de reedição novo **(R$ 867.540,96 - R$ 322.725,24).**

O valor de **R$ 544.815,72** refere-se exclusivamente às benfeitorias físicas (edificação). Este montante é posteriormente somado ao valor apurado dos terrenos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

**(VT 87.169,81)** e submetido ao Fator de Comercialização (FC = 0,85) para a definição do Valor Final de Mercado da propriedade.

## 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

| ITEM | CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO | INFORMAÇÕES |
|---|---|---|
| 1 | IDADE DO IMÓVEL EM ANOS | 30,00 |
| 2 | VIDA ÚTIL ESTIMADA EM ANOS | 70,00 |
| 3 | PERCENTUAL DE VIDA ÚTIL (= ITEM 1 / ITEM 2*100) | 42,86 |
| 4 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONSIDERADO | REGULAR NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES |
| 5 | VALOR DO CUB/SP M² AGOSTO 2026 TEMOS | R$ 2.190,76 |
| 6 | ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA EM M² | 396,00 |
| 7 | VALOR TOTAL APLICANDO CUB/SP ago 2026 (= ITEM 5 * ITEM 6) | R$ 867.540,96 |
| 8 | PERCENTUAL DE DEPRECIAÇÃO APLICANDO ROSS HEIDECK | 37,2% |
| 9 | VALOR A SER DEPRECIADO (=ITEM 7 * ITEM 8) | R$ 322.725,24 |
| 10 | VALOR REAL DA EDIFICAÇÃO APÓS CÁLCULO DE ROSS HEIDECK (= ITEM 7 - ITEM 9) | R$ 544.815,72 |
| RESULTADO FINAL | | |
| VALOR DO TERRENO + VALOR DA EDIFICAÇÃO * FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO | | |
| VALOR APURADO PARA O TERRENO LOTE 17 (253,00m² x R$ 170,38) (matricula 151.175) | | R$ 43.106,14 |
| VALOR APURADO PARA O TERRENO LOTE 18 (258,62m² x R$ 170,38) (matricula 151.176) | | R$ 44.063,67 |
| VALOR APURADO PARA A EDIFICAÇÃO DE 396m² | | R$ 544.815,72 |
| TOTAL | | R$ 631.985,53 |
| FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO | | 0,85 |
| RESULTADO FINAL | | R$ 537.187,70 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

O Fator de Comercialização **(FC = 0,85)** reflete o ajustamento indispensável no Método Evolutivo para adequar a soma do valor do terreno e do custo de reedição depreciado da edificação à realidade de transação e liquidez do mercado imobiliário local. A adoção do índice de 0,85 (correspondente a um deságio de 15%) fundamenta-se tecnicamente em três eixos principais:

- Ausência de averbação nas Matrículas: A edificação de 396 m 2, construída de forma unificada sobre os Lotes 17 e 18, não se encontra averbada em nenhuma das respectivas matrículas (n.º 151.175 e n.º 151.176).

- Incompatibilidade com Crédito Habitação: A falta de averbação impede a concessão de financiamento bancário ao comprador. Esta limitação afasta a maioria dos compradores do mercado residencial convencional, restringindo a procura estritamente a investidores com disponibilidade de capital próprio para pronto pagamento.

- Passivo Administrativo e Financeiro: O mercado penaliza imóveis irregulares devido aos custos e morosidade do processo de legalização, que exige a contratação de projetos arquitetónicos *as-built*, pagamento de taxas municipais, regularização do INSS de obra e emolumentos cartorários de averbação.

- Volume Significativo de Defeitos: Embora cada anomalia identificada na vistoria possa ser classificada isoladamente como "reparação simples", a sua presença em larga escala e distribuída por quase todos os ambientes gera um impacto financeiro e estético acumulado expressivo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

- Fachadas e Muros: Degradação severa da pintura exterior decorrente da exposição contínua à maresia e às intempéries.

- Piso Exterior: Deterioração do revestimento do piso do quintal e das áreas de circulação descobertas.

- Cozinha, desprendimento do acabamernto de gesso em partes do teto devido a umidade

- Áreas externas anexas, demonstram infiltrações de água ativas no quarto/lavandaria separado da casa principal, exigindo intervenções imediatas de impermeabilização e recuperação de estuque/alvenaria.

- Ação dos Agentes Marítimos, em regiões litorais, imóveis com infiltrações e pintura desgastada sofrem maior desvalorização, uma vez que a maresia acelera a degradação dos elementos construtivos expostos e não mantidos.

A aplicação do coeficiente 0,85 traduz, assim, com precisão técnica o desconto exigido pelo mercado para absorver o custo de regularização documental, o orçamento de remodelação da grande quantidade de reparações pendentes e o tempo estimado para a liquidação do imóvel na região.

## 12. CONCLUSÃO

Após criteriosa análise mercadológica na região de Ilha Comprida e aplicação rigorosa do Método Evolutivo, em total conformidade com as diretrizes e procedimentos da ABNT NBR 14653, o valor final foi calculado considerando o valor individual de cada terreno e o custo de reedição da benfeitoria depreciada e a aplicação do respectivo fator de comercialização.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

Diante do exposto, o Valor de Mercado para o imóvel objeto deste parecer, é de: **R$537.187,70 (Quinhentos e trinta e sete mil, cento e oitenta e sete reais e setenta centavos)**

Sumaré, 21 de Setembro de 2026

**Robson Luis da Silva**

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI 268373 / CNAI 47678



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES

Relatório fotográfico







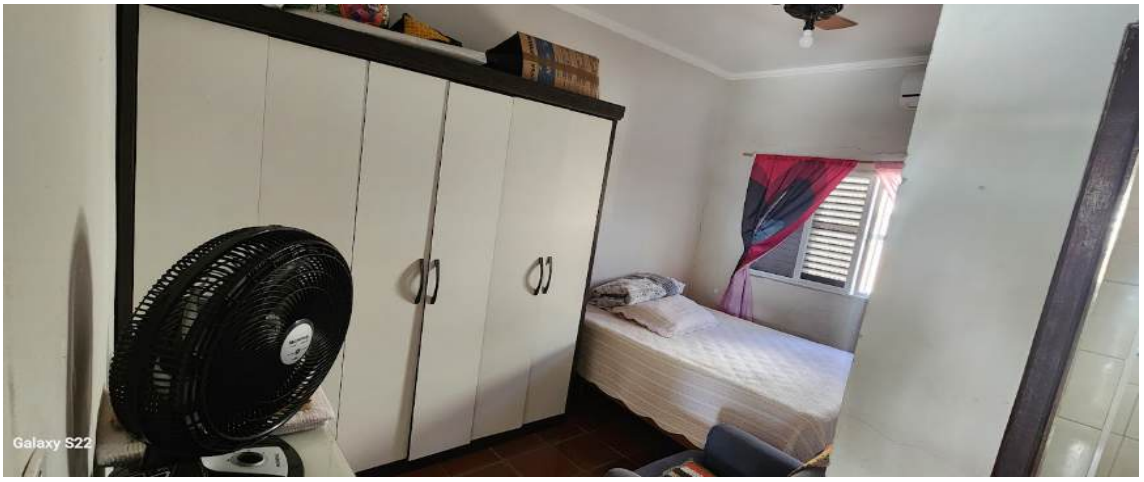



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES

















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES

















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

ATENA
PREPARADORA DE LEILÕES

25 ANOS | Sumaré LEILÕES







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

**Anexo V**

**C O F E C I**
**2ª Região - São Paulo**
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Robson Luis da Silva, CPF nº 25604676829, RG nº 25909418-3 SSP/SP, CRECI nº 268373, Endereço: Geraldo Falchi Trinca 92 Casa Itajai 1, Campinas-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 1003053292019826
Vara Cível
Comarca: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

CAMPINAS-SP , 22 de Setembro de 2026

_____
Assinatura do requerente

---

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 145821



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 145821, 22 de Setembro de 2026

_____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

# Informações do Usuário

***Infer 32 - Modo de Estatística Descritiva.***

Data: 20/Set/2026
Nome do Arquivo: C:\Infer32\Catricala Imóvel Ilha Comprida SP.IW3

# Amostra

| Nº Am. | «Amostra» | «Valor Anunciado» | «Área m²» | Valor Médio m² | Fator oferta |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 1 | 58.500,00 | 250,00 | 234,00 | 0,90 |
| **2** | 2 | 60.010,00 | 250,00 | 240,04 | 0,90 |
| **3** | 3 | 48.000,00 | 250,00 | 192,00 | 0,90 |
| **4** | 4 | 50.000,00 | 250,00 | 200,00 | 0,90 |
| **«5»** | 5 | 15.000,00 | 250,00 | 60,00 | 0,90 |
| **6** | 6 | 45.000,00 | 260,00 | 173,08 | 0,90 |
| **7** | 7 | 48.000,00 | 250,00 | 192,00 | 0,90 |
| **«8»** | 8 | 38.000,00 | 348,00 | 109,20 | 0,90 |
| **«9»** | 9 | 30.000,00 | 300,00 | 100,00 | 0,90 |
| **«10»** | 10 | 85.000,00 | 250,00 | 340,00 | 0,90 |
| **11** | 11 | 55.000,00 | 250,00 | 220,00 | 0,90 |
| **«12»** | 12 | 89.000,00 | 253,00 | 351,78 | 0,90 |
| **»13«** | 13 | 70.000,00 | 307,00 | 228,01 | 0,90 |
| **14** | 14 | 50.000,00 | 300,00 | 166,67 | 0,90 |
| **15** | 15 | 65.000,00 | 250,00 | 260,00 | 0,90 |

| Nº Am. | Fator localização | Fator situação na quadra | Fator área | Valor Homog. |
|---|---|---|---|---|
| **1** | 1,10 | 0,90 | 0,95 | 198,07 |
| **2** | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 184,71 |
| **3** | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 147,74 |
| **4** | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 153,90 |
| **«5»** | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 46,17 |
| **6** | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 147,20 |
| **7** | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 147,74 |
| **«8»** | 1,10 | 0,90 | 1,04 | 101,19 |
| **«9»** | 1,10 | 0,90 | 1,02 | 90,88 |
| **«10»** | 1,10 | 0,90 | 0,95 | 287,79 |
| **11** | 1,00 | 1,15 | 0,95 | 216,31 |
| **«12»** | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 284,94 |
| **»13«** | 1,10 | 1,15 | 1,02 | 264,78 |
| **14** | 1,00 | 0,90 | 1,02 | 137,70 |
| **15** | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 200,07 |

***O fator individual deve ficar entre 0,50 e 1,50.***
***O fator Valor Médio m² está fora do limite de 0,50 a 1,50.***

***O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00.***
***As seguintes amostragens extrapolaram este limite:***
***· Amostragem [5]: Conjunto de fatores é 46,170 - superior ao limite máximo.***
***· Amostragem [8]: Conjunto de fatores é 101,189 - superior ao limite máximo.***
***· Amostragem [9]: Conjunto de fatores é 90,882 - superior ao limite máximo.***
***· Amostragem [10]: Conjunto de fatores é 287,793 - superior ao limite máximo.***
***· Amostragem [12]: Conjunto de fatores é 284,942 - superior ao limite máximo.***

***Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos***
***Amostragens marcadas com "»" e "«" foram eliminadas pelo saneamento automático.***

# Descrição das Variáveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***
Valor a avaliar:

• Valor Homog. ***Equação:***
***[Valor Homogeneizado]***

Valores e coeficientes de homogeneização:

• Amostra ***(variável não utilizada no modelo)***

• Valor Anunciado ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área m² ***(variável não utilizada no modelo)***

• Valor Médio m²
***Equação:***
***[Valor Anunciado]÷[Área m²]***

• Fator oferta

• Fator localização

• Fator situação na quadra

• Fator área

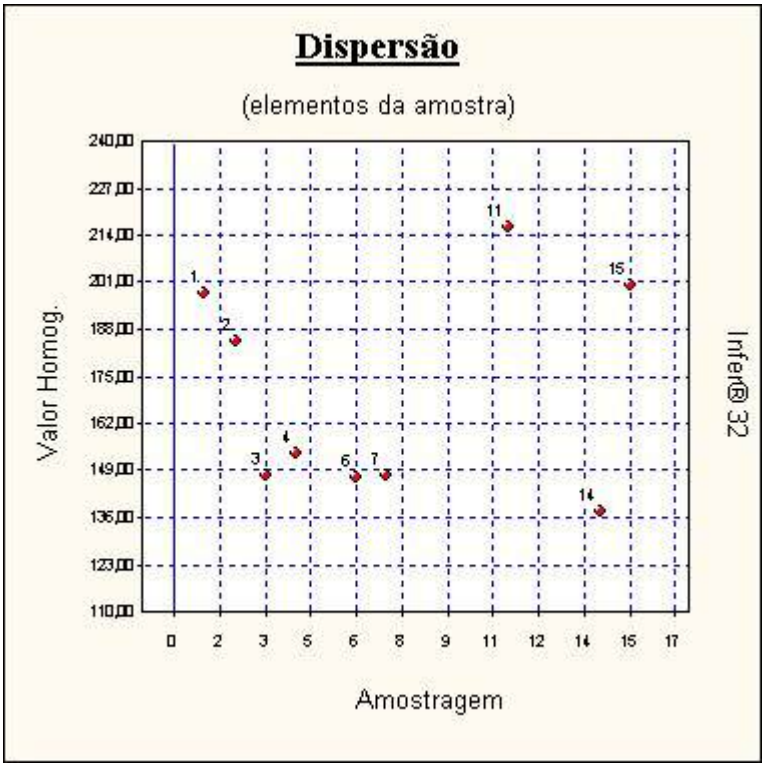
## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de graus de liberdade : 8

| Variável | Média | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|---|---|---|---|
| **Valor Homog.** | 170 | 29,2941 | 17,19% |

***Número mínimo de amostragens: 5.***

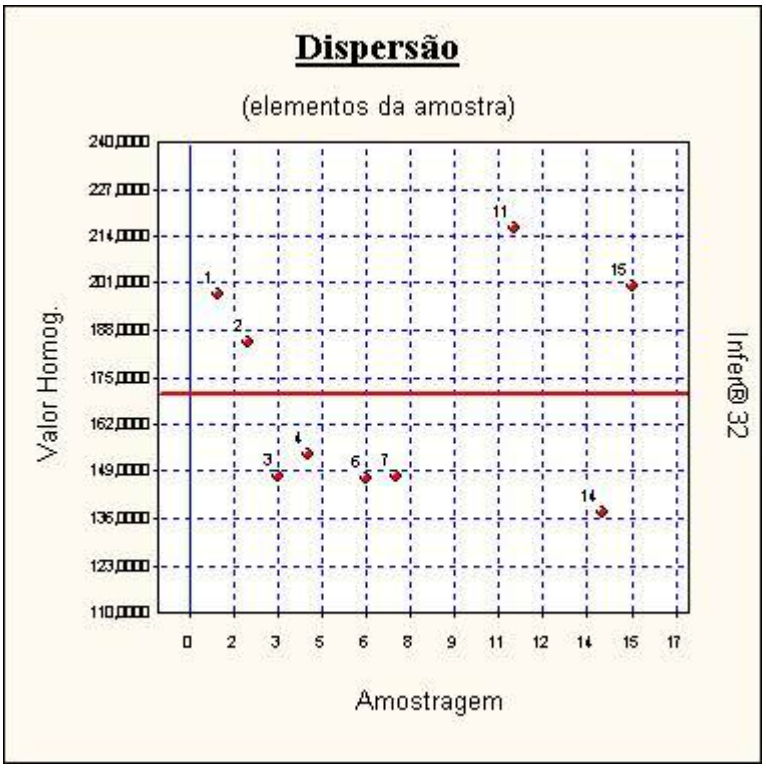
## Dispersão dos elementos




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

## Dispersão em Torno da Média




## Tabela de Desvios

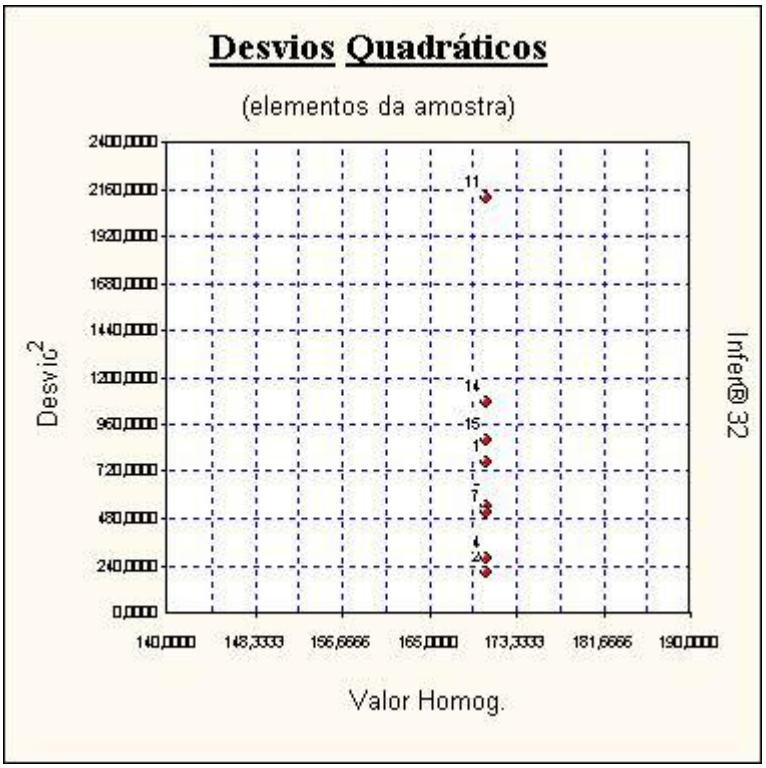
Desvios em torno da média.

| Nº Am. | Observado | Média | Desvio | Normalizado | Studentizado | Quadrático |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 198,0700 | 170,3822 | 27,6877 | 0,9451 | 1,0024 | 766,6130 |
| **2** | 184,7100 | 170,3822 | 14,3277 | 0,4891 | 0,5187 | 205,2852 |
| **3** | 147,7400 | 170,3822 | -22,6422 | -0,7729 | -0,8198 | 512,6702 |
| **4** | 153,9000 | 170,3822 | -16,4822 | -0,5626 | -0,5967 | 271,6636 |
| **6** | 147,2000 | 170,3822 | -23,1822 | -0,7913 | -0,8393 | 537,4154 |
| **7** | 147,7400 | 170,3822 | -22,6422 | -0,7729 | -0,8198 | 512,6702 |
| **11** | 216,3100 | 170,3822 | 45,9277 | 1,5678 | 1,6629 | 2109,3607 |
| **14** | 137,7000 | 170,3822 | -32,6822 | -1,1156 | -1,1833 | 1068,1276 |
| **15** | 200,0700 | 170,3822 | 29,6877 | 1,0134 | 1,0749 | 881,3641 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

## Gráfico de Desvios Quadráticos




## Tabela de Desvios Deletados

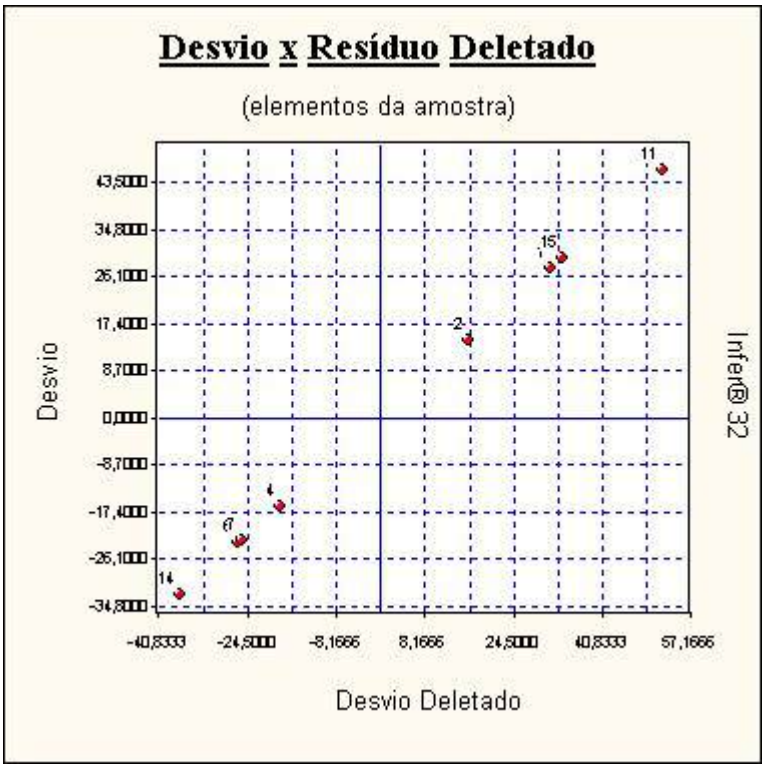
Influência das amostragens nos desvios da média.

| Nº Am. | Deletado | Variância | Normalizado | Studentizado |
|---|---|---|---|---|
| **1** | 31,1487 | 857,5329 | 0,9455 | 1,0028 |
| **2** | 16,1187 | 947,7463 | 0,4654 | 0,4936 |
| **3** | -25,4725 | 898,3451 | -0,7554 | -0,8012 |
| **4** | -18,5425 | 937,0783 | -0,5384 | -0,5710 |
| **6** | -26,0800 | 894,3682 | -0,7751 | -0,8221 |
| **7** | -25,4725 | 898,3451 | -0,7554 | -0,8012 |
| **11** | 51,6687 | 641,7342 | 1,8130 | 1,9229 |
| **14** | -36,7675 | 809,0752 | -1,1489 | -1,2186 |
| **15** | 33,3987 | 839,0908 | 1,0248 | 1,0870 |

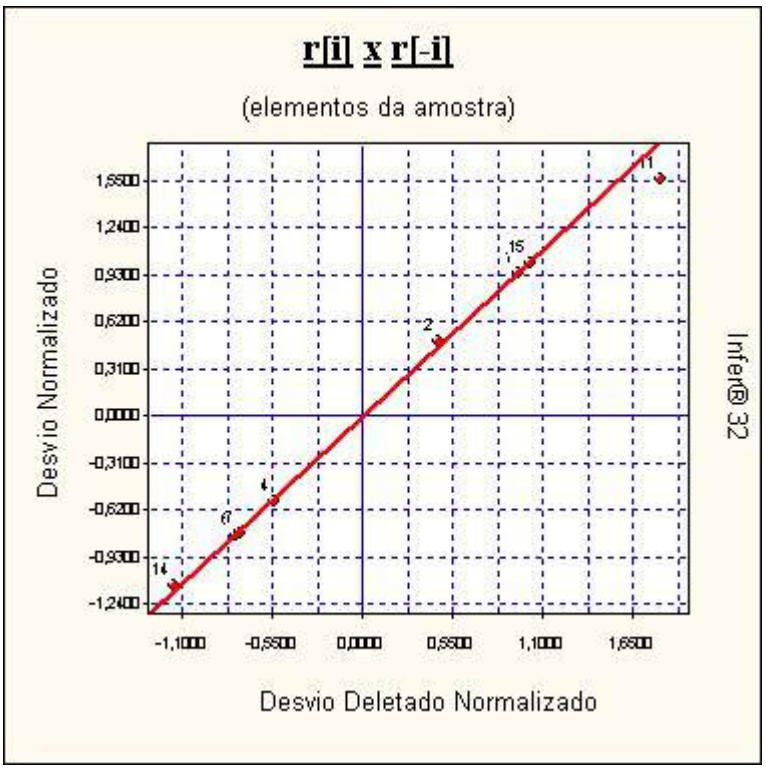
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

## Desvio x Desvio Deletado




## Desvios Deletados Normalizados

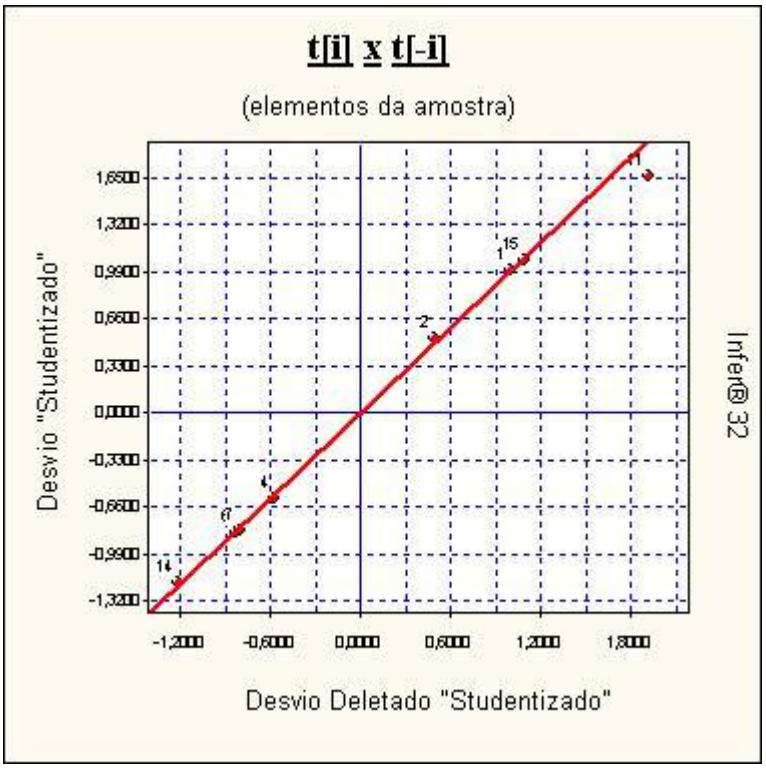



***As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

## Desvios Deletados Studentizados




***As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.***

## Estatísticas Gerais

| | |
|---|---|
| Número de elementos ..... | : 9 |
| Graus de liberdade ..... | : 8 |
| Valor médio ..... | : 170,3822 |
| Mediana ..... | : 155,3872 |
| Moda ..... | : 147,5262 |
| Variância ..... | : 762,7967 |
| Desvio padrão ..... | : 27,6187 |
| Desvio médio ..... | : 26,1402 |
| Variância (não tendenciosa) ..... | : 858,1462 |
| Desvio padrão (não tend.) ..... | : 29,2941 |
| Coef. de variação ..... | : 17,19% |
| Valor mínimo ..... | : 137,7000 |
| Valor máximo ..... | : 216,3100 |
| Amplitude ..... | : 78,6100 |
| Número de classes ..... | : 4 |
| Intervalo de classes ..... | : 19,6525 |

***Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 2***

## Momentos Centrais

| | |
|---|---|
| Momento central de 1ª ordem | : 170,3822 |
| Momento central de 2ª ordem | : 762,7967 |
| Momento central de 3ª ordem | : 8016,6902 |
| Momento central de 4ª ordem | : 890,7433 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

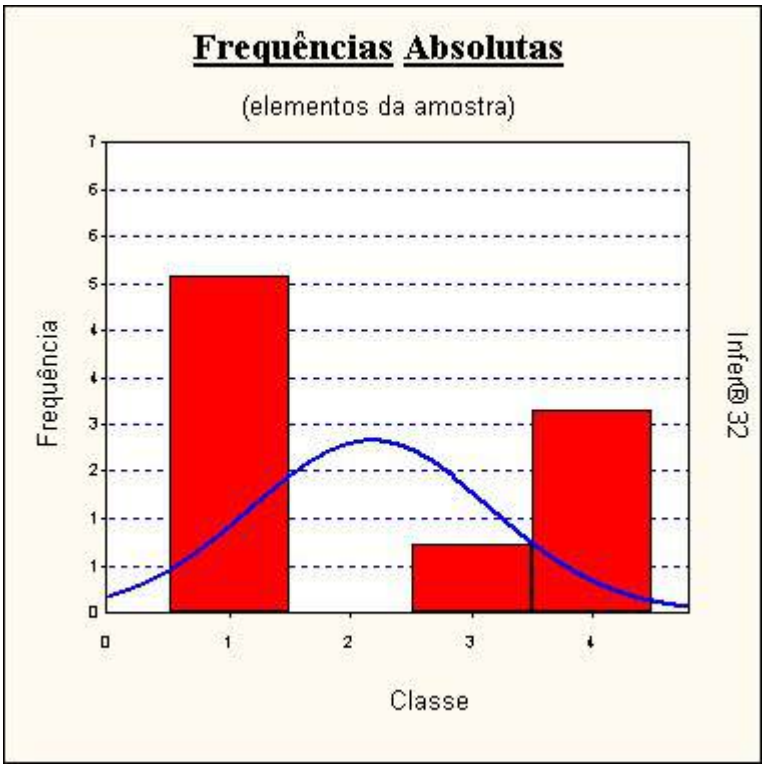
| Coeficiente | Amostral | Normal | t de Student |
|---|---|---|---|
| **Assimetria** | 0,3805 | 0 | 0 |
| **Curtose** | -2,9984 | 0 | Indefinido |

***Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.***

## Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo | Máximo | Freq. | Freq.(%) | Média |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 137,7000 | 157,3525 | 5 | 55,56 | 146,8560 |
| **2** | 157,3525 | 177,0050 | 0 | 0,00 | 0,0000 |
| **3** | 177,0050 | 196,6575 | 1 | 11,11 | 184,7100 |
| **4** | 196,6575 | 216,3100 | 3 | 33,33 | 204,8166 |

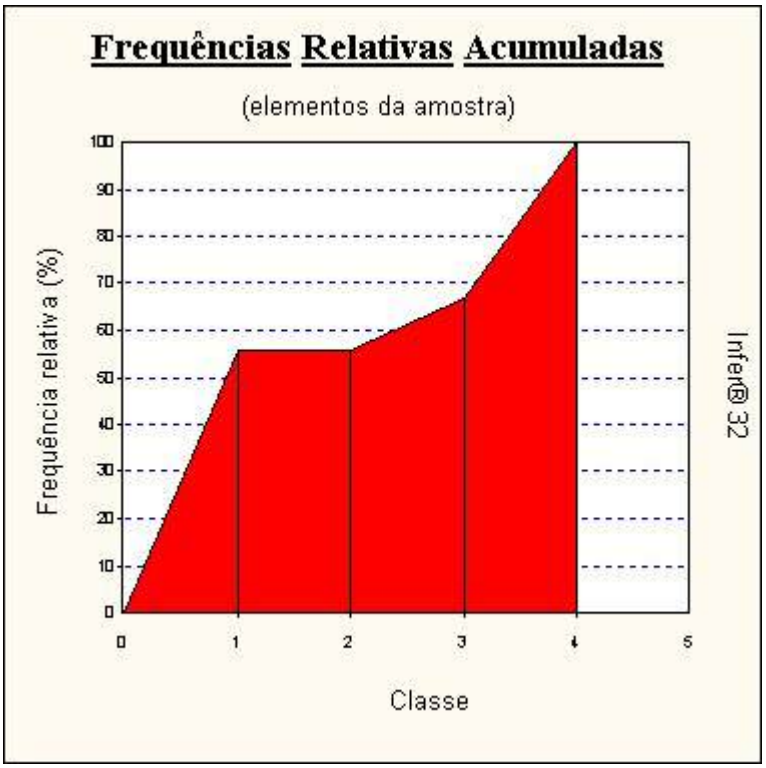
## Histograma




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

## Ogiva de Frequências




## Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

| Nº Am. | Valor Homog. | Erro/Desvio Padrão(*) |
|---|---|---|
| **5** | 46,1700 | -5,8162 |
| **8** | 101,1900 | -5,8162 |
| **9** | 90,8800 | -5,8162 |
| **10** | 287,7900 | -5,8162 |
| **12** | 284,9400 | -5,8162 |

Amostragens eliminadas por saneamento automático:

Critério de saneamento:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

| Nº Am. | Valor Homog. | Erro/Desvio Padrão(*) |
|---|---|---|
| **13** | 264,7800 | -5,8162 |

***(*) Utilizando o desvio padrão para amostra final (que exclui as amostragens não usadas na avaliação e as eliminadas por saneamento automático).***

## Amostragens a serem saneadas

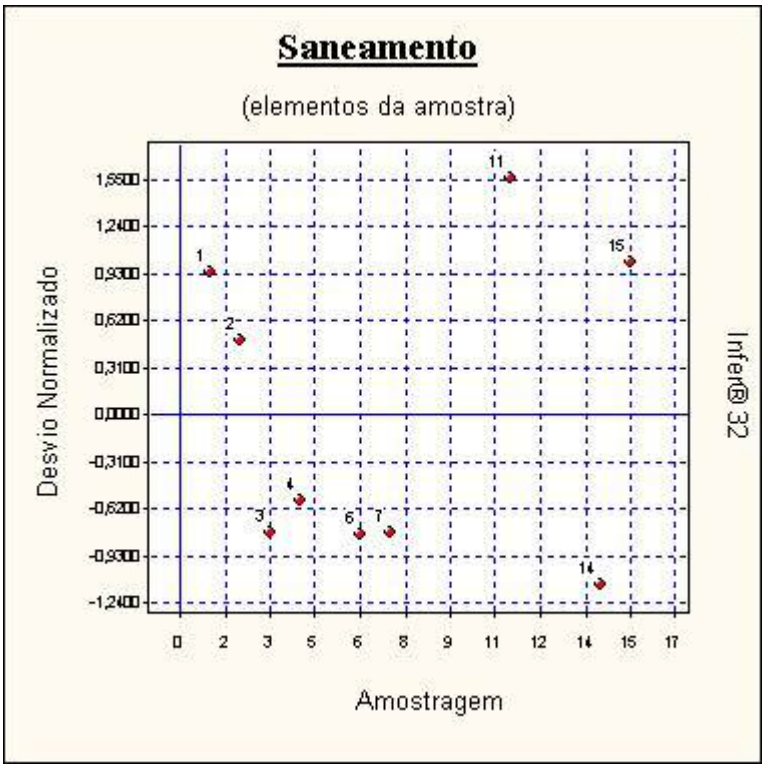
Critério de saneamento:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

## Gráfico de Representação do Saneamento




## Distribuição dos Desvios Normalizados

| Intervalo | Distribuição de Gauss | % de Amostragens no Intervalo |
|---|---|---|
| **-1; +1** | 68,3 % | 66,67 % |
| **-1,64; +1,64** | 89,9 % | 100,00 % |
| **-1,96; +1,96** | 95,0 % | 100,00 % |

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

| Nº Am. | Desvio | F(z) | G(z) | Dif. esquerda | Dif. Direita |
|---|---|---|---|---|---|
| **14** | 137,7000 | 0,1323 | 0,1111 | 0,1322 | 0,0211 |
| **6** | 147,2000 | 0,2144 | 0,2222 | 0,1032 | $7{,}8554 \times 10^{-3}$ |
| **7** | 147,7400 | 0,2198 | 0,3333 | $2{,}4394 \times 10^{-3}$ | 0,1135 |
| **3** | 147,7400 | 0,2198 | 0,4444 | 0,1135 | 0,2246 |
| **4** | 153,9000 | 0,287 | 0,5556 | 0,1576 | 0,2687 |
| **2** | 184,7100 | 0,688 | 0,6667 | 0,1320 | 0,0209 |
| **1** | 198,0700 | 0,828 | 0,7778 | 0,1610 | 0,0499 |
| **15** | 200,0700 | 0,845 | 0,8889 | 0,0667 | 0,0443 |
| **11** | 216,3100 | 0,942 | 1,0000 | 0,0526 | 0,0584 |

Maior diferença obtida: 0,2687
Valor crítico: 0,3390 (para o nível de significância de 20 %)

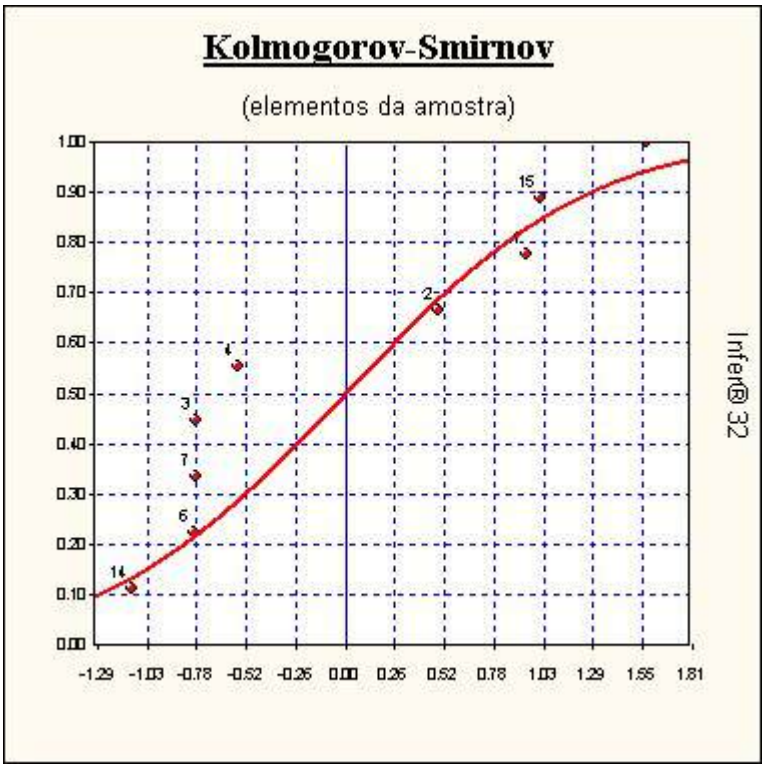
***Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 20%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).***

***Observação:***
***O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov




## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos ..... : 4
Número de elementos negativos ..... : 5
Número de sequências ..... : 5
Média da distribuição de sinais ..... : 4,5
Desvio padrão ..... : 1,500

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior . : 0,0402
Limite superior : -0,6827
Intervalo para a normalidade: [-0,8415 , 0,8415] (para o nível de significância de 20%)

***Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.***

## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

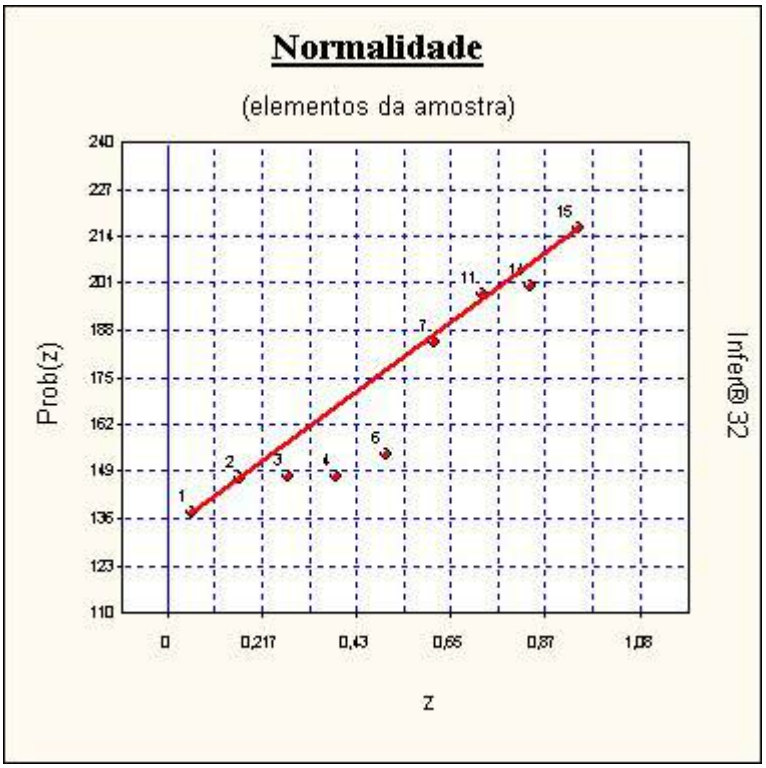
Valor z (calculado) ..... : 0,3333
Valor z (crítico) ..... : 0,8415 (para o nível de significância de 20%)

***Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).***

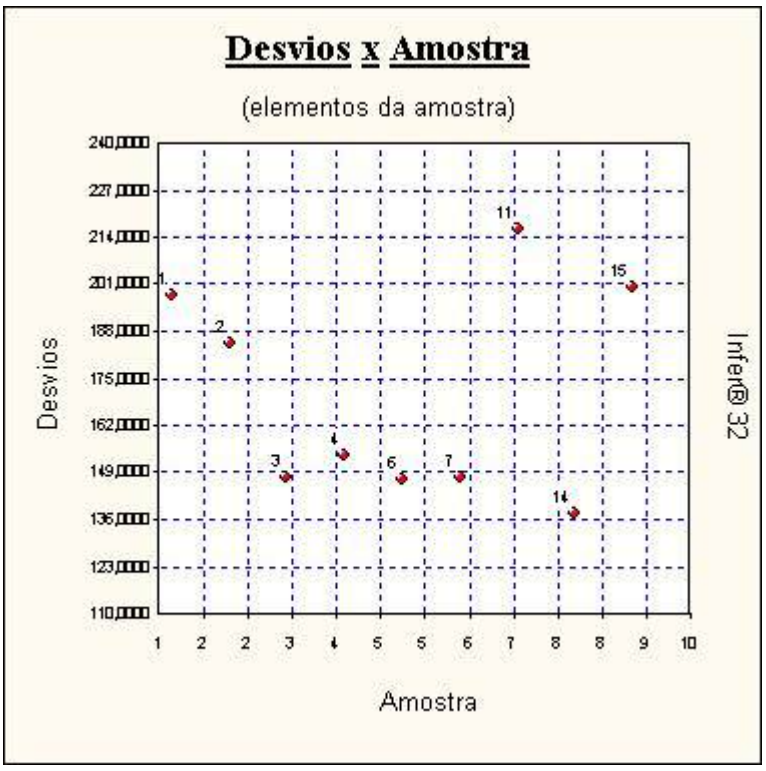
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

## Reta de Normalidade

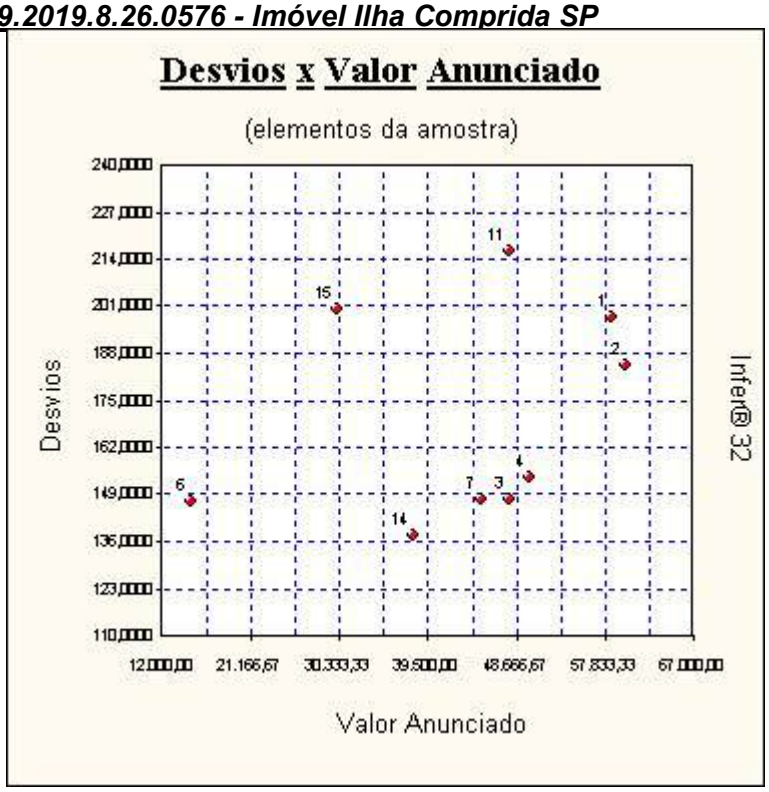


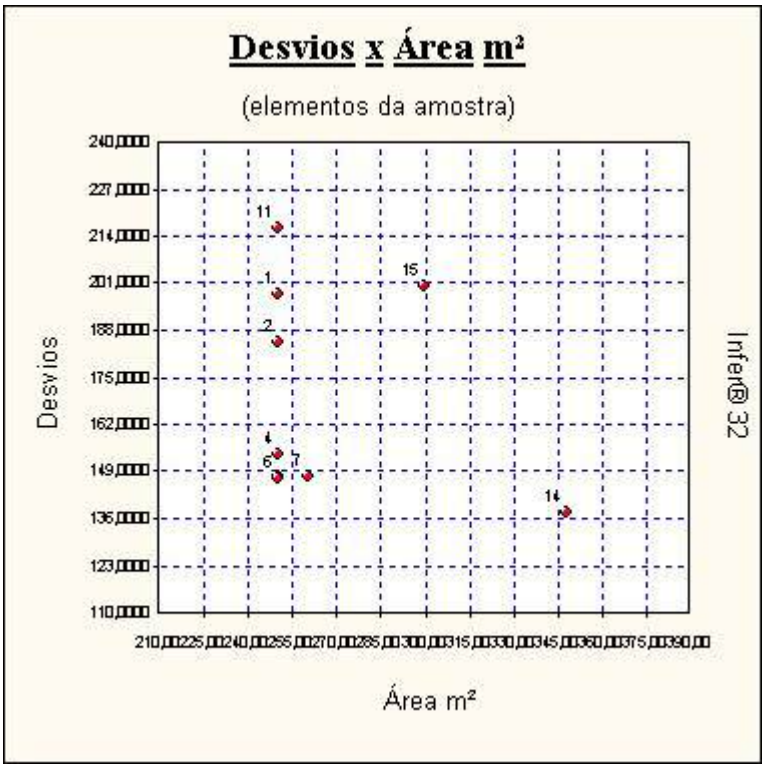

## Desvios x Variáveis




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

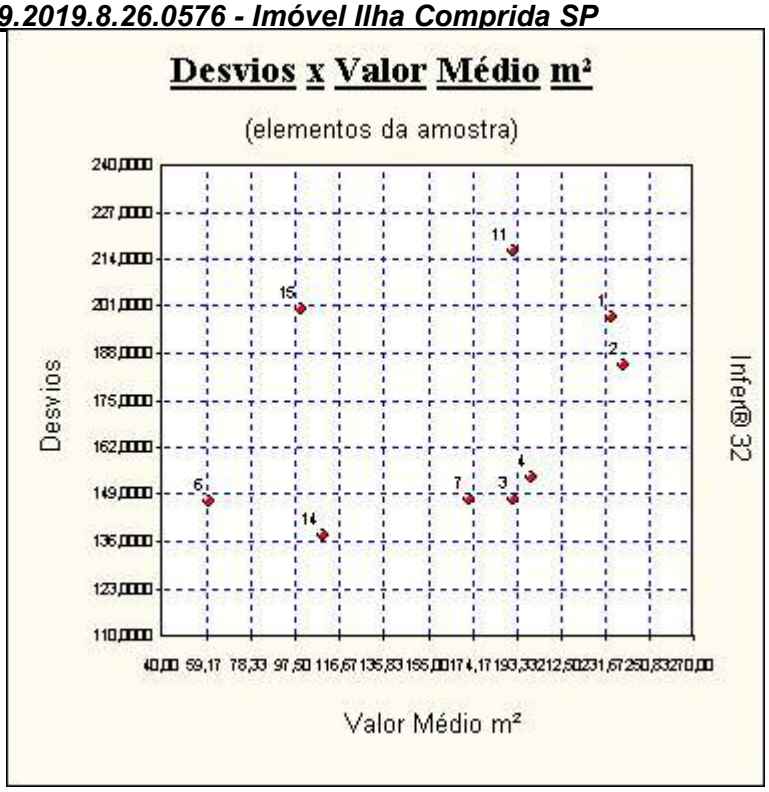
***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

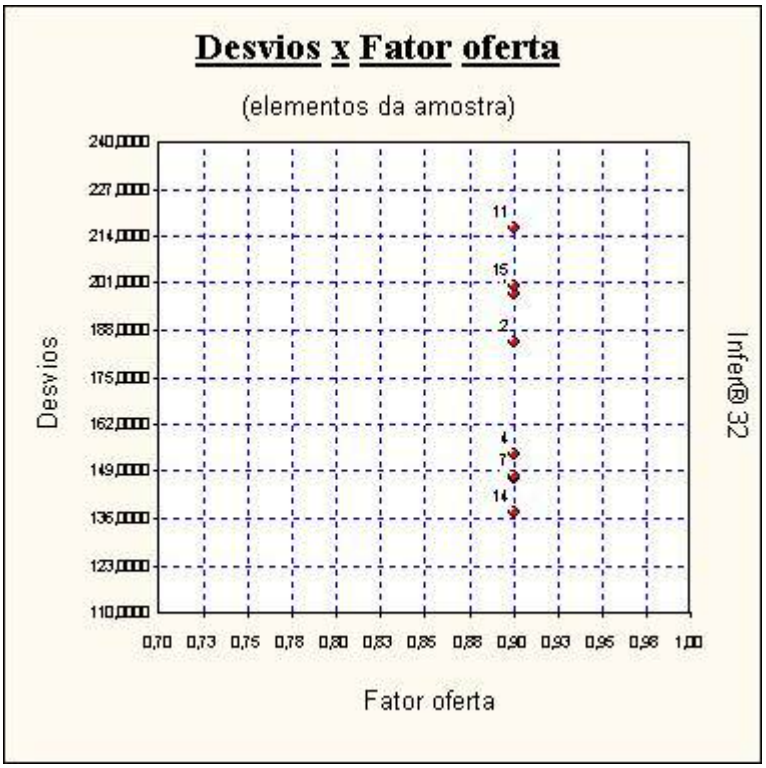



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

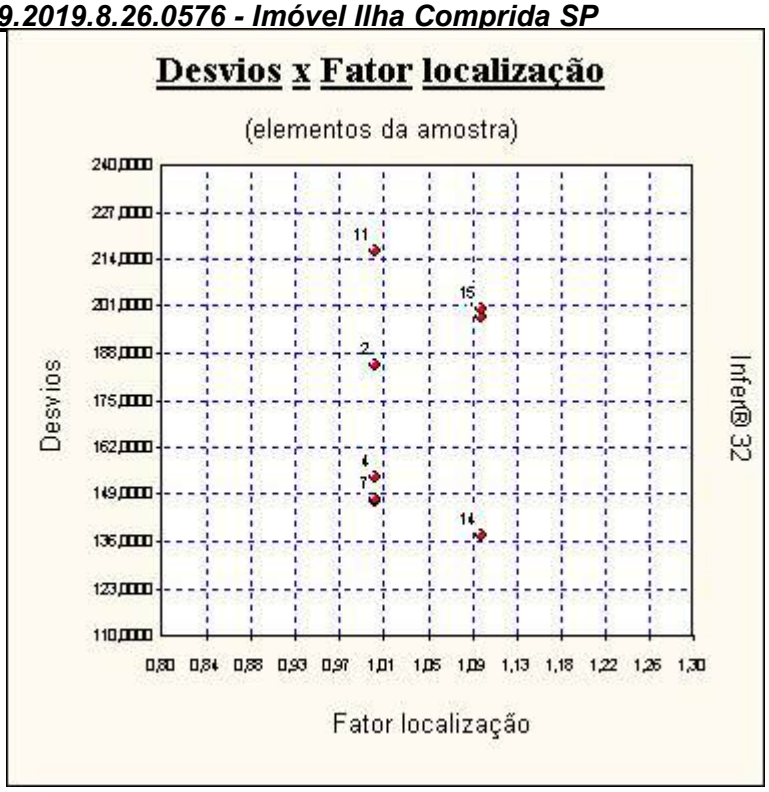
***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***

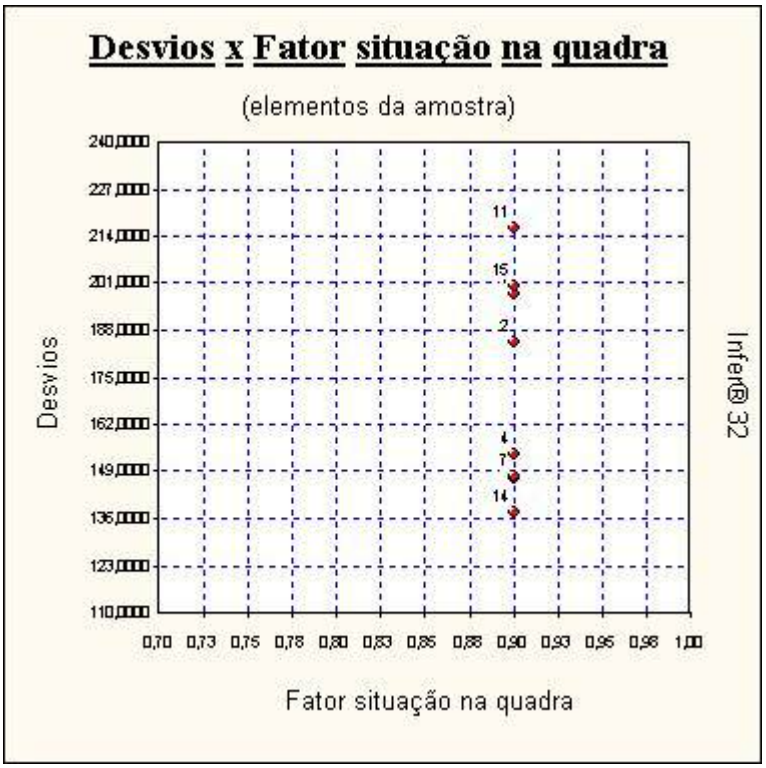



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

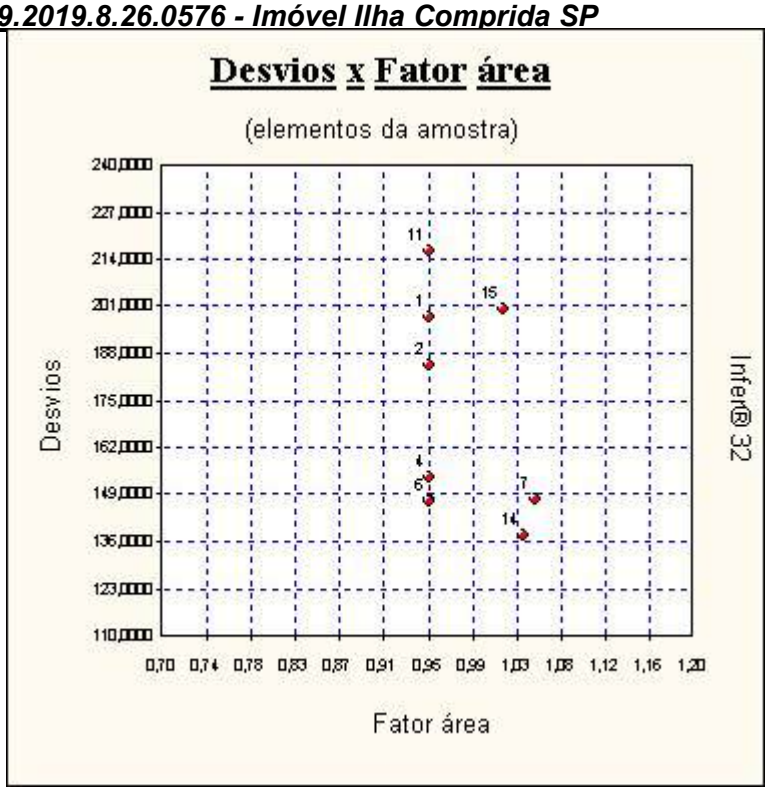
***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

***Processo: 1003053-29.2019.8.26.0576 - Imóvel Ilha Comprida SP***




## Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do Lote = R$ 170,38

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$ 156,74
Máximo: R$ 184,02

Para uma Área de m² 253, teremos:
Valor apurado obtido = R$ 43.106,70
Valor apurado mínimo = R$ 39.655,91
Valor apurado máximo = R$ 46.557,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

| TIPOLOGIA | ITEM | ENDEREÇO | ÁREA DE TERRENO | VALOR ANÚNCIADO | VALOR MÉDIO M2 | REFERENCIA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | 1 | Balneário Monte Carlo | 250 | R$ 58.500,00 | R$ 234,00 | REVERTS |
| Terreno | 2 | Alameda das Magnólias, 1 - Balneário Yemar, Ilha Comprida - SP | 250 | R$ 60.010,00 | R$ 240,04 | Ribera Negócios Imobiliários Ltda |
| Terreno | 3 | Alameda dos Beijos, 26 - Balneário Yemar, Ilha Comprida - SP | 250 | R$ 48.000,00 | R$ 192,00 | DUT IMÓVEIS |
| Terreno | 4 | Jardim tropical | 250 | R$ 50.000,00 | R$ 200,00 | Libório Imóveis |
| Terreno | 5 | Balneário Adriana, Ilha Comprida - SP | 250 | R$ 15.000,00 | R$ 60,00 | Imóveis com desconto |
| Terreno | 6 | Balneário Recreio Janaína - Ilha Comprida/SP | 260 | R$ 45.000,00 | R$ 173,08 | Novaimob negócios imobiliários |
| Terreno | 7 | Balneário Yemar, Ilha Comprida | 250 | R$ 48.000,00 | R$ 192,00 | Dut imóveis |
| Terreno | 8 | Balneário Praia do Marlyn, Ilha Comprida | 348 | R$ 38.000,00 | R$ 109,20 | Quality imóveis |
| Terreno | 9 | Balneário Araçá, Ilha Comprida | 300 | R$ 30.000,00 | R$ 100,00 | Agape solucoes imobiliarias |
| Terreno | 10 | Balneário Monte Carlo, Ilha Comprida | 250 | R$ 85.000,00 | R$ 340,00 | Yamaguchi alexandre |
| Terreno | 11 | Centro, Ilha Comprida | 250 | R$ 55.000,00 | R$ 220,00 | Chicoli imóveis |
| Terreno | 12 | Balneário Adriana - Ilha Comprida | 253 | R$ 89.000,00 | R$ 351,78 | LAINEZ IMÓVEIS |
| Terreno | 13 | Balneário Porto Velho II | 307 | R$ 70.000,00 | R$ 228,01 | Luciane Negocios Imobiliarios Ltda |
| Terreno | 14 | Balneário Canadá, Ilha Comprida | 300 | R$ 50.000,00 | R$ 166,67 | Del Galo Negócios Imobiliários |
| Terreno | 15 | Balneário Jardim Tropical - Ilha Comprida | 250 | R$ 65.000,00 | R$ 260,00 | Libório Imóveis |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

# MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA - ESTÂNCIA BALNEÁRIA

**I.P.T.U. - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL**

**IPTU 2026**

| EXERCÍCIO | NÚMERO DO CARNÊ | EMISSÃO DO CARNÊ | CADASTRO | INSCRIÇÃO CADASTRAL |
|---|---|---|---|---|
| 2026 | 1348142 | 19/08/2026 10:48:58 | 30366 | 022.003.017.1 |

LOCAL DO IMÓVEL
RUA SANTA CATARINA, Complemento: R SANTA CATARINA
Loteamento:
Bairro: ADRIANA
QUADRA: 003 LOTE: 017

PROPRIETÁRIO
CATRICALA E CIA. LTDA.

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DE ENTREGA
RUA JOSE GUIDE, 551
DISTRITO INDUSTRIAL WALDEMAR DE OLIVEIRA VERDI
15035-500 SÃO JOSE DO RIO PRETO SP BLOCO: APTO:

CADASTRO 30366 | 2.ª VIA

# MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA - ESTÂNCIA BALNEÁRIA

## DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. - 2026

| CÓDIGO DO CADASTRO | INSCRIÇÃO CADASTRAL | TESTADA DO IMÓVEL | TESTADA P/ TAXAS | NR. PARCELAS | QTDE. CONSTRUÇÕES | ALÍQUOTA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30366 | 022.003.017.1 | 11,00 | 0,00 | 12 | 0 | 0,05% |

| ÁREA DO TERRENO | QUADRA | LOTE | VALOR VENAL DO TERRENO (R$) | ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R$) | VALOR VENAL TOTAL (R$) | FATOR DE PROFUNDIDADE | FRAÇÃO IDEAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 253,00 | 003 | 017 | 39.286,81 | 0,00 | 0,00 | 39.286,81 | 0,0000 | 0,0000 |

RESPONSÁVEL
CATRICALA E CIA. LTDA.

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DO IMÓVEL
RUA SANTA CATARINA, Complemento: R SANTA CATARINA
Loteamento:
Bairro: ADRIANA
QUADRA: 003 LOTE: 017

ENDEREÇO DE ENTREGA
RUA JOSE GUIDE, 551
DISTRITO INDUSTRIAL WALDEMAR DE OLIVEIRA VERDI
15035-500 SÃO JOSE DO RIO PRETO SP BLOCO: APTO:

| PARCELA | VENCIMENTO | VALOR |
|---|---|---|
| ÚNICA | 30/01/2026 | 1.967,49 |
| 01 | 30/01/2026 | 166,85 |
| 02 | 10/02/2026 | 166,85 |
| 03 | 10/03/2026 | 166,85 |
| 04 | 10/04/2026 | 166,85 |
| 05 | 10/05/2026 | 166,85 |
| 06 | 10/06/2026 | 166,85 |
| 07 | 10/07/2026 | 166,85 |
| 08 | 10/08/2026 | 166,85 |
| 09 | 10/09/2026 | 166,85 |
| 10 | 10/10/2026 | 166,85 |
| 11 | 10/11/2026 | 166,85 |
| 12 | 10/12/2026 | 166,85 |
| TOTAL: | | 2.002,20 |

| DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS | |
|---|---|
| 1- I.P.T.U. | 1.964,40 |
| 21- TAXA DE EXPEDIEN | 0,00 |
| 22- TAXA DE COMPENS | 37,80 |
| TOTAL | 2.002,20 |

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS

---

P.M. ILHA COMPRIDA
IPTU

PARCELA: ÚNICA | VENCIMENTO: 30/01/2026

CADASTRO: 30366 | INSCRIÇÃO CADASTRAL: 022.003.017.1 | PROCESSO / ANO:

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS

| | |
|---|---|
| IPTU | 1.964,34 |
| TX EXPEDIENTE | 0,00 |
| TX. COMPENSAçÃO | 3,15 |
| TOTAL | 1.967,49 |

VALOR DA PARCELA R$ 1.967,49
(+) MULTA R$
(+) VALOR R$
TOTAL DO RECIBO R$
NÚMERO DO DOCUMENTO 48045120

CONTRIBUINTE
CATRICALA E CIA. LTDA.

INSTRUÇÕES
LOCAL PAGTO- BBRASIL - CEF- CORREIOS -SANTANDER- BRADESCO-ITAU-CASAS LOTERICAS. VENCIDO, ATÉ 30 DIAS APÓS VENCTO COBRAR VALOR DO DOC.+10% ATÉ 60 DIAS APÓS VENCTO COBRAR VALOR DO DOC.+20% APÓS 60 DIAS SOLICITAR 2ªVIA NA PREFEITURA.

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

P.M. ILHA COMPRIDA
IPTU

VENCIMENTO: 30/01/2026 | PARCELA: ÚNICA | PROCESSO / ANO:

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS

| | |
|---|---|
| IPTU | 1.964,34 |
| TX EXPEDIENTE | 0,00 |
| TX. COMPENSAçÃO | 3,15 |
| TOTAL | 1.967,49 |

CADASTRO: 30366 | INSCRIÇÃO CADASTRAL: 022.003.017.1
VALOR DA PARCELA R$ 1.967,49
(+) MULTA R$
(+) VALOR R$
NÚMERO DO DOCUMENTO 48045120
TOTAL DO RECIBO R$

INSTRUÇÕES
LOCAL PAGTO- BBRASIL - CEF- CORREIOS -SANTANDER- BRADESCO-ITAU-CASAS LOTERICAS. VENCIDO, ATÉ 30 DIAS APÓS VENCTO COBRAR VALOR DO DOC.+10% ATÉ 60 DIAS APÓS VENCTO COBRAR VALOR DO DOC.+20% APÓS 60 DIAS SOLICITAR 2ªVIA NA PREFEITURA.

VIA DA PREFEITURA **** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

**81620000019-7 67494812202-5 60130000000-2 00048045120-2**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

# MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA - ESTÂNCIA BALNEÁRIA

**I.P.T.U. - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL**

**IPTU 2026**

| EXERCÍCIO | NÚMERO DO CARNÊ | EMISSÃO DO CARNÊ | CADASTRO | INSCRIÇÃO CADASTRAL |
|---|---|---|---|---|
| 2026 | 1352506 | 19/08/2026 10:46:25 | 30367 | 022.003.018.1 |

CADASTRO 30367 — 2.ª VIA

LOCAL DO IMÓVEL
RUA SANTA CATARINA, Complemento: R SANTA CATARINA
Loteamento:
Bairro: ADRIANA
QUADRA: 003 LOTE: 018

PROPRIETÁRIO
CATRICALA E CIA. LTDA.

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DE ENTREGA
AV. DANILO GALEAZZI, 2001- SÃO PAULO ,

15051-000 SP BLOCO: APTO:

## MUNICÍPIO DE ILHA COMPRIDA - ESTÂNCIA BALNEÁRIA

## DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS - I.P.T.U. - 2026

| CÓDIGO DO CADASTRO | INSCRIÇÃO CADASTRAL | TESTADA DO IMÓVEL | TESTADA P/ TAXAS | NR. PARCELAS | QTDE. CONSTRUÇÕES | ALÍQUOTA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30367 | 022.003.018.1 | 3,00 | 0,00 | 12 | 1 | 0,05% |

| ÁREA DO TERRENO | QUADRA | LOTE | VALOR VENAL DO TERRENO (R$) | ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R$) | VALOR VENAL TOTAL (R$) | FATOR DE PROFUNDIDADE | FRAÇÃO IDEAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 258,62 | 003 | 018 | 40.159,50 | 396,00 | 1.640,57 | 41.800,07 | 0,0000 | 0,0000 |

RESPONSÁVEL
CATRICALA E CIA. LTDA.

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DO IMÓVEL
RUA SANTA CATARINA, Complemento: R SANTA CATARINA
Loteamento:
Bairro: ADRIANA
QUADRA: 003 LOTE: 018

ENDEREÇO DE ENTREGA
AV. DANILO GALEAZZI, 2001- SÃO PAULO ,

15051-000 SP BLOCO: APTO:

| PARCELA | VENCIMENTO | VALOR | PARCELA | VENCIMENTO | VALOR |
|---|---|---|---|---|---|
| ÚNICA | 30/01/2026 | 2.093,16 | 08 | 10/08/2026 | 177,32 |
| 01 | 30/01/2026 | 177,32 | 09 | 10/09/2026 | 177,32 |
| 02 | 10/02/2026 | 177,32 | 10 | 10/10/2026 | 177,32 |
| 03 | 10/03/2026 | 177,32 | 11 | 10/11/2026 | 177,32 |
| 04 | 10/04/2026 | 177,32 | 12 | 10/12/2026 | 177,32 |
| 05 | 10/05/2026 | 177,32 | | | |
| 06 | 10/06/2026 | 177,32 | TOTAL: | | 2.127,84 |
| 07 | 10/07/2026 | 177,32 | | | |

| DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS | |
|---|---|
| 1- I.P.T.U. | 2.090,04 |
| 21- TAXA DE EXPEDIEN | 0,00 |
| 22- TAXA DE COMPENS | 37,80 |
| TOTAL | 2.127,84 |

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS

---

P.M. ILHA COMPRIDA
IPTU

PARCELA: ÚNICA
VENCIMENTO: 30/01/2026

CADASTRO: 30367
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 022.003.018.1
PROCESSO / ANO:

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS

| | |
|---|---|
| IPTU | 2.090,01 |
| TX EXPEDIENTE | 0,00 |
| TX. COMPENSAçÃO | 3,15 |
| TOTAL | 2.093,16 |

VALOR DA PARCELA: R$ 2.093,16
(+) MULTA: R$
(+) VALOR: R$
TOTAL DO RECIBO: R$
NÚMERO DO DOCUMENTO: 48090958

CONTRIBUINTE
CATRICALA E CIA. LTDA.

INSTRUÇÕES
LOCAL PAGTO- BBRASIL - CEF- CORREIOS -SANTANDER- BRADESCO-ITAU-CASAS LOTERICAS. VENCIDO, ATÉ 30 DIAS APÓS VENCTO COBRAR VALOR DO DOC.+10% ATÉ 60 DIAS APÓS VENCTO COBRAR VALOR DO DOC.+20% APÓS 60 DIAS SOLICITAR 2ªVIA NA PREFEITURA.

**** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

P.M. ILHA COMPRIDA
IPTU

VENCIMENTO: 30/01/2026
PARCELA: ÚNICA
PROCESSO / ANO:

DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS

| | |
|---|---|
| IPTU | 2.090,01 |
| TX EXPEDIENTE | 0,00 |
| TX. COMPENSAçÃO | 3,15 |
| TOTAL | 2.093,16 |

CADASTRO: 30367
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 022.003.018.1
VALOR DA PARCELA: R$ 2.093,16
(+) MULTA: R$
(+) VALOR: R$
NÚMERO DO DOCUMENTO: 48090958
TOTAL DO RECIBO: R$

INSTRUÇÕES
LOCAL PAGTO- BBRASIL - CEF- CORREIOS -SANTANDER- BRADESCO-ITAU-CASAS LOTERICAS. VENCIDO, ATÉ 30 DIAS APÓS VENCTO COBRAR VALOR DO DOC.+10% ATÉ 60 DIAS APÓS VENCTO COBRAR VALOR DO DOC.+20% APÓS 60 DIAS SOLICITAR 2ªVIA NA PREFEITURA.

VIA DA PREFEITURA **** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ****

**81630000020-4 93164812202-2 60130000000-2 00048090958-9**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis



LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

| MATRÍCULA | FOLHA |
|---|---|
| 151..175 | 01 |

Serviço de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Iguape

Clóvis José Teixeira Cardoso
Oficial Interino

Matricula nº151.175 , realizada aos 26 de Agôsto de 1.999, do imóvel seguinte: Lote de terreno sob nº **"17"** (dezessete) da quadra **"03"** (três) do loteamento denominado "**ADRIANA**", situado no municipio de Ilha Comprida, comarca de Iguape-SP, medindo 11,00 metros de frente para a Avenida Santa Catarina, por igual medida nos fundos onde confronta com o lote nº 31 ; por 23,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados confrontando do lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a referida Avenida confronta com o lote nº 18, do lado esquerdo no mesmo sentido confronta com o lote nº 16; encerrando uma área de 253,00 metros quadrados. Todos os lotes confrontantes são da mesma quadra. Pelo Mandado expedido em 19/10/1.995, pelo MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Comarca, Dr. Caramuru Afonso Francisco, extraído dos Autos de averbação e regularização do loteamento denominado "ADRIANA" - Proc. nº 100/92, foi determinado por sentença datada de 09/10/1.995, a averbação do plano viário.
**PROPRIETÁRIA:-** PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA - ESTÂNCIA BALNEÁRIA, inscrita no CFC/MF. sob nº 64.037.872/0004-67, sito à Avenida Beira Mar, nº 14.300 no Balneário Monte Carlo - Boqueirão.
**TITULO AQUISITIVO:-** Matricula nº 148.371 datada de 27/09/1.995.

Oficial Interino _____

---

AV.1. Pelo Mandado expedido em 27/08/1.998, pela M.Mª. Juiza de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Drª GINA MARIA CUPINI, extraído dos Autos do Pedido de Averbação - Proc. nª 028/98, requerido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, de conformidade com os decretos nºs. 26.881/87 e 30.817/89, foi criado a "APA" Área de Proteção Ambiental de Ilha Comprida-Sp, e sentença prolatada pelo Corregedor Permanente Substituto, Dr. Caramuru Afonso Francisco, fica consignado que o loteamento denominado "ADRIANA", encontra-se em área de proteção ambiental, ressaltando-se que esta averbação ora praticada, não afeta em absoluto o direito de propriedade. Dou fé. Iguape, 26 de Agôsto de 1.999. O Escrevente Autorizado _____.

---

AV.2.-Pelo TITULO referido no R.3 desta matricula, consta que o imóvel matriculado acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Ilha Comprida, sob nº 022.003.017.1. Dou fé. Iguape, 26 de Agôsto de 1.999. O Escrevente Autorizado _____

---

R.3.-Pelo TITULO DE DOMINIO expedido pela 'PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA - Estância Balneária, assinado pelo Prefeito Municipal, Sr. Antonio Márcio Ragni de Castro Leite, datado de 20/12/1.996, foi CONCEDIDO O DOMINIO pleno do lote matriculado à CATRICALA & CIA. LTDA, CGC/MF. nº 43.235.985/0001-47 e Insc.Estadual nº647088336113, com séde na cidade de São José do Rio Preto-SP, à

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

SOLICITADO POR: ATENA EPP - CPF/CNPJ: ***.899.410-** DATA: 27/07/2026 17:25:18

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 151.175 | FOLHA 01 VERSO

Avenida Danilo Galeazzi, nº 2.001, o imóvel matriculado pelo valor venal de R$ 4.737,66
Dou fé. Iguape, 26 de Agôsto de 1.999. Protocolo nº 24.275 . O Escrevente
Autorizado _____.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

SOLICITADO POR: ATENA EPP - CPF/CNPJ: ***.899.410-** DATA: 27/07/2026 17:25:18

Operador Nacional do Sistema de Registro

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

| MATRÍCULA | FOLHA |
|---|---|
| 151.176 | 01 |

Serviço de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Iguape

Clóvis José Teixeira Cardoso
Oficial Interino

Matricula nº 151.176 , realizada aos 26 de Agôsto de 1.999, do imóvel seguinte: Lote de terreno sob nº **"18"** (dezoito) da quadra **"03"** (três) do loteamento denominado "**ADRIANA**", situado no municipio de Ilha Comprida, comarca de Iguape-SP, medindo 3,00 metros de frente para a Avenida Santa Catarina, mais 14,14 metros em curva de confluência com a Avenida Goias; Mede 12,00 metros nos fundos onde confronta com o lote nº 32; por 14,00 metros do lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a referida Avenida confronta com a Avenida Goias, Mede 23,00 metros do lado esquerdo no mesmo sentido confronta com o lote nº 17; encerrando uma área de 258,62 metros quadrados. Todos os lotes confrontantes são da mesma quadra. Pelo Mandado expedido em 19/10/1.995, pelo MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente desta Comarca, Dr. Caramuru Afonso Francisco, extraído dos Autos de averbação e regularização do loteamento denominado "ADRIANA" - Proc. nº 100/92, foi determinado por sentença datada de 09/10/1.995, a averbação do plano viário.
**PROPRIETÁRIA:-** PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA - ESTÂNCIA BALNEÁRIA, inscrita no CFC/MF. sob nº 64.037.872/0004-67, sito à Avenida Beira Mar, nº 14.300 no Balneário Monte Carlo - Boqueirão.
**TITULO AQUISITIVO:-** Matricula nº 148.371 datada de 27/09/1.995.

Oficial Interino _____

---

AV.1. Pelo Mandado expedido em 27/08/1.998, pela M.Mª. Juiza de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Drª GINA MARIA CUPINI, extraído dos Autos do Pedido de Averbação - Proc. nª 028/98, requerido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, de conformidade com os decretos nºs. 26.881/87 e 30.817/89, foi criado a "APA" Área de Proteção Ambiental de Ilha Comprida-Sp, e sentença prolatada pelo Corregedor Permanente Substituto, Dr. Caramuru Afonso Francisco, fica consignado que o loteamento denominado "ADRIANA", encontra-se em área de proteção ambiental, ressaltando-se que esta averbação ora pratieada, não afeta em absoluto o direito de propriedade. Dou fé. Iguape, 26 de Agôsto de 1.999. O Escrevente Autorizado _____.

---

AV.2.-Pelo TITULO referido no R.3 desta matricula, consta que o imóvel matriculado acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Ilha Comprida, sob nº 022.003.018.1. Dou fé. Iguape, 26 de Agôsto de 1.999. O Escrevente Autorizado _____

---

R.3.-Pelo TITULO DE DOMINIO expedido pela PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHA COMPRIDA - Estância Balneária, assinado pelo Prefeito Municipal, Sr. Antonio Márcio Ragni de Castro Leite, datado de 20/12/1.996, foi CONCEDIDO O DOMINIO pleno do lote matriculado à CATRICALA & CIA. LTDA, CGC/MF. nº 43.235.985/0001-47 e Insc.Estadual . nº 647088336113, com séde na cidade de São José do Rio Preto-SP, à

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

SOLICITADO POR: ATENA EPP - CPF/CNPJ: ***.899.410-** DATA: 27/07/2026 17:26:58

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 151.176 | FOLHA 01 VERSO

Avenida Danilo Galeazzi, nº 2.001, o imóvel matriculado pelo valor venal de R$ 5.616,58 . Dou fé. Iguape, 26 de Agôsto de 1.999. Protocolo nº 24.276 . O Escrevente Autorizado .

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

SOLICITADO POR: ATENA EPP - CPF/CNPJ: ***.899.410-** DATA: 27/07/2026 17:26:58

*Setor de Economia*

SINDUSCON SP

# Boletim Econômico - Agosto de 2026

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

| | Global | | | | Mão-de-obra | | | | Material | | | | Administrativo | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Variação (%) | | | | Variação (%) | | | | Variação (%) | | | | Variação (%) | | |
| Data | Índice | Mês | Ano | 12 meses | Índice | Mês | Ano | 12 meses | Índice | Mês | Ano | 12 meses | Índice | Mês | Ano | 12 meses |
| ago/25 | 302,85 | 0,21 | 3,20 | 4,31 | 343,05 | 0,22 | 4,49 | 4,80 | 258,99 | 0,18 | 1,29 | 3,53 | 317,19 | 0,45 | 5,52 | 5,67 |
| set/25 | 303,37 | 0,17 | 3,38 | 4,15 | 343,28 | 0,07 | 4,56 | 4,77 | 259,85 | 0,33 | 1,62 | 3,19 | 317,19 | 0,00 | 5,52 | 5,52 |
| out/25 | 303,82 | 0,15 | 3,53 | 3,92 | 343,36 | 0,02 | 4,58 | 4,76 | 260,69 | 0,32 | 1,95 | 2,63 | 317,84 | 0,21 | 5,74 | 5,74 |
| nov/25 | 304,64 | 0,27 | 3,81 | 3,98 | 344,15 | 0,23 | 4,82 | 4,97 | 261,59 | 0,35 | 2,30 | 2,50 | 317,84 | 0,00 | 5,74 | 5,74 |
| dez/25 | 305,58 | 0,31 | 4,14 | 4,14 | 345,30 | 0,33 | 5,17 | 5,17 | 262,25 | 0,25 | 2,56 | 2,56 | 319,85 | 0,63 | 6,40 | 6,40 |
| jan/26 | 306,44 | 0,28 | 0,28 | 4,19 | 345,89 | 0,17 | 0,17 | 5,28 | 263,46 | 0,46 | 0,46 | 2,55 | 319,85 | 0,00 | 0,00 | 6,40 |
| fev/26 | 306,73 | 0,09 | 0,37 | 4,19 | 346,12 | 0,07 | 0,24 | 5,35 | 263,81 | 0,13 | 0,59 | 2,47 | 319,85 | 0,00 | 0,00 | 6,40 |
| mar/26 | 307,03 | 0,10 | 0,47 | 4,17 | 346,29 | 0,05 | 0,29 | 5,38 | 264,26 | 0,17 | 0,77 | 2,37 | 319,85 | 0,00 | 0,00 | 6,40 |
| abr/26 | 308,78 | 0,57 | 1,05 | 4,50 | 346,68 | 0,11 | 0,40 | 5,44 | 267,55 | 1,24 | 2,02 | 3,11 | 320,34 | 0,15 | 0,15 | 6,41 |
| mai/26 | 312,61 | 1,24 | 2,30 | 5,11 | 351,38 | 1,36 | 1,76 | 5,45 | 270,33 | 1,04 | 3,08 | 4,55 | 326,14 | 1,81 | 1,97 | 6,59 |
| jun/26 | 319,62 | 2,24 | 4,59 | 6,50 | 362,27 | 3,10 | 4,92 | 7,05 | 273,08 | 1,02 | 4,13 | 5,65 | 335,03 | 2,73 | 4,75 | 7,63 |
| jul/26 | 321,05 | 0,45 | 5,06 | 6,23 | 363,66 | 0,38 | 5,32 | 6,24 | 274,53 | 0,53 | 4,68 | 6,19 | 337,04 | 0,60 | 5,37 | 6,73 |
| ago/26 | 321,66 | 0,19 | 5,26 | 6,21 | 364,24 | 0,16 | 5,48 | 6,18 | 275,20 | 0,24 | 4,94 | 6,26 | 337,04 | 0,00 | 5,37 | 6,26 |

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2026

| | R$/m² | Participação (%) |
|---|---|---|
| Mão-de-obra (com encargos sociais)* | 1.274,24 | 57,00 |
| Material | 899,19 | 40,22 |
| Despesas Administrativas | 62,15 | 2,78 |
| Total | 2.235,58 | 100,00 |

(*) Encargos Sociais: 176,4%

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2026 em R$/m²

| Padrão Baixo | | | Padrão Normal | | | Padrão Alto | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Custo m² | % mês | | Custo m² | %mês | | Custo m² | % mês |
| **R-1** | 2.190,76 | 0,18 | **R-1** | 2.686,65 | 0,19 | **R-1** | 3.249,37 | 0,20 |
| **PP-4** | 2.046,37 | 0,18 | **PP-4** | 2.550,24 | 2,08 | **R-8** | 2.623,21 | 0,19 |
| **R-8** | 1.949,12 | 0,18 | **R-8** | 2.235,58 | 0,19 | **R-16** | 2.841,55 | 0,22 |
| **PIS** | 1.522,60 | 0,21 | **R-16** | 2.172,57 | 0,19 | | | |

(*) 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 incluidos 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 2026 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** | 2.592,50 | 0,21 | **CAL-8** | 2.743,16 | 0,21 |
| **CSL-8** | 2.235,26 | 0,20 | **CSL-8** | 2.406,25 | 0,21 |
| **CSL-16** | 2.981,97 | 0,19 | **CSL-16** | 3.206,07 | 2,12 |

| | Custo m² | % mês |
|---|---|---|
| **RP1Q** | 2.388,41 | 0,24 |
| **GI** | 1.267,12 | 0,26 |

(*) 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 incluidos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

*Setor de Economia*

SINDUSCON SP

# Boletim Econômico - Agosto de 2026

**Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2026**

| Função | R$/h | Variação mês (%) |
|---|---|---|
| Servente | 9,87 | 0,20 |
| Pedreiro | 11,91 | 0,17 |
| Carpinteiro | 12,17 | 0,16 |
| Armador | 12,10 | 0,17 |
| Eletricista | 12,51 | 0,00 |
| Encanador | 12,40 | 0,00 |
| Pintor | 12,26 | 0,00 |

**Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, agosto de 2026**

| Função | R$/h | Variação mês (%) |
|---|---|---|
| Engenheiro | 72,36 | 0,00 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

*Setor de Economia*

SINDUSCON SP

# Boletim Econômico - Agosto de 2026

**Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2026**
**Ordem decrescente de variação percentual no mês**

| | Material | Unidade | Preço | Variação (%) Mês | Ano | 12 meses | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bloco de concreto 19x19x39cm | unidade | 5,43 | 0,93 | 7,31 | 9,92 | * |
| 2 | Brita 2 | m³ | 152,21 | 0,86 | 2,51 | 3,31 | * |
| 3 | Fechadura, tráfego moderado acab. cromo | unidade | 62,58 | 0,74 | 0,66 | 3,99 | * |
| 4 | Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm | unidade | 458,82 | 0,69 | 5,45 | 4,44 | * |
| 5 | Locação de betoneira elétrica 320 l | R$/mês | 291,40 | 0,64 | 2,93 | 3,77 | * |
| 6 | Areia média lavada | m³ | 147,82 | 0,63 | 5,12 | 4,67 | * |
| 7 | Concreto FCK=25 MPa | m³ | 571,75 | 0,55 | 6,34 | 8,75 | * |
| 8 | Vidro liso transparente 4 mm c/ massa | m² | 118,17 | 0,46 | 6,93 | 7,81 | * |
| 9 | Placa de gesso p/ forro s/ colocação | m² | 19,10 | 0,37 | -0,78 | 3,02 | * |
| 10 | Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm | unidade | 187,62 | 0,31 | 3,51 | 4,52 | * |
| 11 | Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm. | kg | 16,52 | 0,30 | 2,29 | 5,69 | * |
| 12 | Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m | m² | 546,10 | 0,29 | 5,07 | 7,20 | * |
| 13 | Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm | m | 44,01 | 0,27 | 12,10 | 13,11 | * |
| | CUB- Materiais | R$/m² | 899,19 | 0,24 | 4,94 | 6,26 | * |
| 14 | Chapa compensado plastificado 18mm | m² | 58,96 | 0,22 | 2,99 | 3,17 | * |
| 15 | Cimento CPE-32 saco 50kg | saco | 38,80 | 0,21 | 8,44 | 11,88 | * |
| 16 | Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m | m² | 482,60 | 0,16 | 4,99 | 4,15 | * |
| 17 | Tinta látex branca PVA | lata | 315,88 | 0,15 | 5,23 | 6,20 | * |
| 18 | Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II | m² | 31,29 | 0,06 | 4,13 | 5,53 | * |
| 19 | Alimentação tipo marmitex nº 8 | unidade | 17,59 | 0,06 | 8,38 | 10,84 | * |
| 20 | Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2" | m | 71,45 | 0,04 | 4,37 | 6,45 | * |
| 21 | Registro de pressão cromado Ø=1,27cm | unidade | 105,49 | 0,01 | 5,50 | 6,47 | * |
| 22 | Aço CA-50 Ø 10 mm | kg | 7,13 | 0,00 | 3,63 | 3,48 | * |
| 23 | Telha ondulada fibrocimento 6 mm | m² | 26,83 | 0,00 | 0,75 | 2,99 | * |
| 24 | Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L | unidade | 294,54 | 0,00 | 5,85 | 7,08 | * |
| 25 | Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm | milheiro | 872,13 | -0,14 | 3,02 | 4,50 | * |
| | IGP-M -Agosto/2026 | Índice | 1206,90 | -0,22 | 1,85 | 2,16 | |
| 26 | Disjuntor tripolar 70 A | unidade | 102,32 | -0,31 | 3,81 | 3,42 | * |
| 27 | Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm² | rolo | 175,29 | -0,67 | 9,60 | 11,60 | * |

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.

*Setor de Economia*

SINDUSCON SP

# Boletim Econômico - Agosto de 2026

**Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto de 2026**
**Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses**

| | Material | Unidade | Preço | Variação (%) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Mês | Ano | 12 meses |
| 1 | Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm | m | 44,01 | 0,27 | 12,10 | 13,11 |
| 2 | Cimento CPE-32 saco 50kg | saco | 38,80 | 0,21 | 8,44 | 11,88 |
| 3 | Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm² | rolo | 175,29 | -0,67 | 9,60 | 11,60 |
| 4 | Alimentação tipo marmitex nº 8 | unidade | 17,59 | 0,06 | 8,38 | 10,84 |
| 5 | Bloco de concreto 19x19x39cm | unidade | 5,43 | 0,93 | 7,31 | 9,92 |
| 6 | Concreto FCK=25 MPa | m³ | 571,75 | 0,55 | 6,34 | 8,75 |
| 7 | Vidro liso transparente 4 mm c/ massa | m² | 118,17 | 0,46 | 6,93 | 7,81 |
| 8 | Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m | m² | 546,10 | 0,29 | 5,07 | 7,20 |
| 9 | Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L | unidade | 294,54 | 0,00 | 5,85 | 7,08 |
| 10 | Registro de pressão cromado Ø=1,27cm | unidade | 105,49 | 0,01 | 5,50 | 6,47 |
| 11 | Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2" | m | 71,45 | 0,04 | 4,37 | 6,45 |
| | CUB- Materiais | R$/m² | 899,19 | 0,24 | 4,94 | 6,26 |
| 12 | Tinta látex branca PVA | lata | 315,88 | 0,15 | 5,23 | 6,20 |
| 13 | Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm. | kg | 16,52 | 0,30 | 2,29 | 5,69 |
| 14 | Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II | m² | 31,29 | 0,06 | 4,13 | 5,53 |
| 15 | Areia média lavada | m³ | 147,82 | 0,63 | 5,12 | 4,67 |
| 16 | Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm | unidade | 187,62 | 0,31 | 3,51 | 4,52 |
| 17 | Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm | milheiro | 872,13 | -0,14 | 3,02 | 4,50 |
| 18 | Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm | unidade | 458,82 | 0,69 | 5,45 | 4,44 |
| 19 | Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m | m² | 482,60 | 0,16 | 4,99 | 4,15 |
| 20 | Fechadura, tráfego moderado acab. cromo | unidade | 62,58 | 0,74 | 0,66 | 3,99 |
| 21 | Locação de betoneira elétrica 320 l | R$/mês | 291,40 | 0,64 | 2,93 | 3,77 |
| 22 | Aço CA-50 Ø 10 mm | kg | 7,13 | 0,00 | 3,63 | 3,48 |
| 23 | Disjuntor tripolar 70 A | unidade | 102,32 | -0,31 | 3,81 | 3,42 |
| 24 | Brita 2 | m³ | 152,21 | 0,86 | 2,51 | 3,31 |
| 25 | Chapa compensado plastificado 18mm | m² | 58,96 | 0,22 | 2,99 | 3,17 |
| 26 | Placa de gesso p/ forro s/ colocação | m² | 19,10 | 0,37 | -0,78 | 3,02 |
| 27 | Telha ondulada fibrocimento 6 mm | m² | 26,83 | 0,00 | 0,75 | 2,99 |
| | IGP-M -Agosto/2026 | Índice | 1206,90 | -0,22 | 1,85 | 2,16 |

Fonte: Secon/SindusCon-SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA APARECIDA DE ALMEIDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/09/2026 às 11:27 , sob o número WSRP26703648450
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003053-29.2019.8.26.0576 e código W6bPbLXt.