

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital Nº 1010105-72.2023.8.26.0047

Classe – Assunto: Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial

Requerente: Renato José Dib e outro

Requerido: José Dib Filho e outros

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, dando por concluído os trabalhos periciais, apresentar suas conclusões fundamentadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, e requer sua juntada nos Autos para que produza seus efeitos.

Assis, 15 de Janeiro de 2026.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II – VISTORIA**
- III – RESPOSTA AOS QUESITOS**
- IV – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- V – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- VI – PESQUISA DE MERCADO**
- VII – RESULTADO DA AVALIAÇÃO**
- VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO**

ANEXOS

- ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor do metro quadrado do terreno avaliando**
- ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas**
- ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel**
- ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria**
- ANEXO V – CUB Sinduscon/SP - mês referência: Dezembro/2025**
- ANEXO VI – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP**

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o justo valor de mercado do imóvel urbano localizado à Rua Barão do Rio Branco, n° 165, Centro, na cidade de Assis/SP, fornecendo os parâmetros necessários para que a presente Ação de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial possa ter um deslinde adequado.

No entanto, como as partes juntaram nos Autos várias avaliações com valores diversos há uma dúvida em relação ao real valor do imóvel, sendo por este motivo que o Juízo solicitou uma avaliação independente para apurar o real valor de mercado do imóvel.

Outra questão que está gerando dúvidas na Demanda diz respeito a área do imóvel, pois na Contranotificação Judicial às páginas 38/39 foi levantada a possibilidade da metragem do imóvel estar divergente da área registrada na Matrícula do imóvel, o que comprometeria, na ótica dos requeridos, as avaliações realizadas.

Portanto, diante das dúvidas em relação ao valor de mercado do imóvel e da sua área real os trabalhos periciais foram direcionados no sentido de realizar todas as medições necessárias para o levantamento de informações confiáveis para a determinação do valor de mercado do imóvel e para a determinação de qual a área atual do imóvel e apurar se, de fato, há alguma divergência em relação a área atual e a área registrada na Matrícula n° 22.972.

E diante das dúvidas a serem dirimidas é importante esclarecer que o método a ser utilizado na avaliação do imóvel será o **Método Evolutivo**, no qual o valor do terreno será apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução das benfeitorias edificadas no imóvel será determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo, conforme será adequadamente detalhado durante o decorrer do Laudo de Avaliação, este esclarecimento é importante pois o método recomendado pelas Normas Técnicas é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no entanto, como está havendo muita divergência na presente Demanda será necessário fornecer ao Juízo e as partes informações mais adequadas para o deslinde da questão, e ao utilizar-se do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno e das benfeitorias será individualizado, as informações obtidas fornecem um horizonte mais amplo para o esclarecimento de todas as dúvidas envolvidas na Demanda.

Também é importante esclarecer que todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, sendo que a Norma Brasileira de avaliação de bens imóveis urbanos é a NBR 14653-2, que é válida para todo o território nacional, no entanto, será levado em conta as particularidades da região onde se encontra o imóvel.

II) VISTORIA:

A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 19 de Novembro de 2025, tendo início às 9:00 hrs, sendo que os trabalhos periciais foram acompanhados pelo Sr. José Alcione Rodrigues, Assistente Técnico dos requeridos, e pelo Sr. Claudinei Valter Lázaro, preposto dos requerentes.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

Com o início dos trabalhos periciais foi constatado que, de fato, há uma divergência na área do imóvel, no entanto, esta divergência não está na metragem quadrada, pois a metragem quadrada do terreno medida no local, tendo como referência os muros de divisas edificadas, foi de 518.40 m², ou seja, praticamente alinhado a área registrada na Matrícula n° 22.972, que é de 518.50 m², no entanto, a divergência está na descrição das medidas do terreno, pois as medidas levantadas no local não estão alinhadas as medidas registradas na Matrícula do imóvel, ou seja, o formato atual do terreno não está alinhado as medidas registradas na Matrícula, esta divergência fica evidente ao se levar em consideração por exemplo a medida frontal do terreno, que na Matrícula n° 22.972 está registrada como sendo de 17.50 m e nas medições realizadas no local a medida frontal apurada foi de 19.30 m, ou seja, uma diferença a maior de 1.80 m; na mesma linha, a medida da lateral direita do imóvel, que na Matrícula está registrada como sendo de 38.50 m, nas medições realizadas no local foi de 27.60 m, ou seja, uma diferença a menor de 10.90 m, de qualquer maneira, mesmo sendo constatado esta divergência na descrição das medidas, como não houve alteração na área do imóvel não haverá nenhum tipo de prejuízo à avaliação, uma vez que a medida a ser considerada na avaliação será a mesma registrada na Matrícula do imóvel, ou seja, **518.50 m²**.

Entretanto, mesmo não havendo nenhum tipo de prejuízo à avaliação recomenda-se que esta divergência na descrição das medidas do terreno seja retificada na Matrícula do imóvel para alinhá-lo/ajustá-lo a sua atual realidade, ainda mais quando levado em consideração que a divergência na descrição das medidas somente foi constatada nas divisas dos imóveis confrontantes que pertencem a própria família Dib, o que na prática implicará somente na retificação das Matrículas dos imóveis confrontantes da própria família Dib.

Também vale a pena esclarecer que como somente houve divergência na descrição das medidas dos imóveis confrontantes da própria família Dib a conclusão é que em algum momento houve um realinhamento/reajuste nas divisas destes imóveis, ou seja, os muros de divisa que atualmente delimitam as divisas destes imóveis foram edificadas levando-se em conta a permanência das áreas registrada nas Matrículas, afinal não pode ser simplesmente uma coincidência a área atual do imóvel em questão medida no local estar alinhada à área do imóvel registrada na Matrícula n° 22.972.

Outra informação relevante à Demanda é que a ampla residência edificada no imóvel encontra-se praticamente toda construída na área original registrada na Matrícula n° 22.972, sendo somente constatado que uma pequena fração do Abrigo de Veículos é que foi construída fora das divisas originais registradas nesta Matrícula, de qualquer maneira, esta informação tem somente o objetivo de fornecer ao Juízo e as partes todas as informações necessárias para o adequado deslinde da Demanda, pois ela em nada irá impactar o resultado da avaliação.

E com relação a ampla residência sobradada edificada no imóvel ela possui uma área construída total medida no local de 420.80 m², possuindo no Pavimento Térreo uma Varanda, Hall de Entrada, Sala de Estar, Sala de Jantar, Cozinha, Lavabo, Área de Serviço e Abrigo de Veículos, e no Pavimento Superior possui 05 Dormitórios com armários embutidos, sendo 01 Suíte, 02 Banheiros e uma Sacada externa, sendo que o seu padrão construtivo é elevado, no entanto, como foram constatados durante os trabalhos periciais três setores distintos em relação ao padrão construtivo, estes setores serão avaliados individualmente conforme preconizado pelas Normas Técnicas, ou seja, para os efeitos da avaliação a residência sobradada principal, com área construída de 306.20 m²; o Abrigo de Veículos, com área construída de 56.00 m²;

e o setor correspondente a Área de Serviço e a Sacada externa, com área de 58.60 m²; serão avaliados individualmente de acordo com o seu padrão construtivo.

Também é importante esclarecer que embora a ampla residência sobradada edificada no imóvel seja uma construção antiga, ela está, de maneira geral, em boas condições em relação a conservação/manutenção, sendo constatado somente um problema de infiltração de águas pluviais em um dos Dormitórios (imagem 23 do Anexo I), no entanto, trata-se de um problema de pequena gravidade que não tem qualquer impacto na avaliação, o importante é que não foi constatado nenhum dano/problema estrutural, ou seja, como a parte estrutural do imóvel está íntegra e preservada não haverá nenhum tipo de impacto na avaliação.

Com o levantamento de todas as informações relevantes à avaliação e com a conclusão do registro fotográfico do imóvel a Vistoria foi encerrada por volta das 11:00 hrs.

III) RESPOSTA AOS QUESITOS:

I) QUESITOS DOS REQUERIDOS (fls. 237/238):

1) Qual a metragem exata do terreno e da construção existentes no imóvel objeto da ação, considerando sua situação atual? Especifique a área total construída, ainda que eventualmente se projete sobre terreno(s) vizinho(s), e a área correspondente exclusivamente ao terreno objeto da presente ação.

R: Embora tenha sido constatado durante os trabalhos periciais divergências na descrição das divisas do terreno a sua área medida no local foi de 518.40 m², ou seja, praticamente a mesma área registrada na Matrícula n° 22.972, que é de 518.50 m², portanto, na avaliação a área do terreno será considerada como sendo de 518.50 m².

E com relação a ampla residência sobradada edificada no imóvel a sua área medida no local foi de 420.80 m², sendo 306.20 m² correspondente a residência sobradada principal, 56.00 m² correspondente ao Abrigo de Veículos e 58.60 m² correspondente ao setor da Área de Serviço e da Sacada externa.

2) Qual é o valor de mercado atual do imóvel objeto da presente ação, considerando sua localização, a metragem do terreno e a área construída? Especifique, separadamente, o valor atribuído ao terreno e o valor correspondente à construção.

R: Um valor de mercado considerado realista para o imóvel foi estimado no patamar de **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**, sendo R\$ 622.200,00 (seiscentos e vinte e dois mil e duzentos reais) correspondente ao terreno e R\$ 1.072.400,00 (um milhão, setenta e dois mil e quatrocentos reais) correspondente as benfeitorias edificadas no imóvel, conforme detalhado no Tópico “VII - Resultado da Avaliação”.

3) A construção existente encontra-se regularmente averbada na matrícula do imóvel? Em caso negativo, tal fato impacta na avaliação do bem? Justifique.

R: Não, a ampla residência sobradada edificada no imóvel não está averbada na Matrícula do imóvel, no entanto, como a PMA já está cobrando o valor correspondente a ela no IPTU,

vide Carnê do IPTU à página 15, na prática ela já está incorporada ao imóvel, restando somente regularizá-la na Matrícula, de qualquer maneira, como o objetivo deste Laudo de Avaliação é apurar o justo valor de mercado do imóvel para fornecer os parâmetros necessários para que a presente Demanda possa ter um deslinde adequado o fato desta construção não estar averbada na Matrícula do imóvel não impactará na avaliação do imóvel, até porque caso houvesse algum impacto neste sentido todas as avaliações disponibilizadas nos Autos estariam comprometidas, no entanto, todas as Imobiliárias avaliaram o imóvel sem nenhum problema.

4) A edificação ultrapassa os limites do terreno objeto da presente ação? Em caso afirmativo, é possível identificar com precisão a área construída que excede os limites, bem como o(s) terreno(s) sobre os quais essa projeção incide?

R: Foi constatado durante os trabalhos periciais que a ampla residência sobradada edificada no imóvel encontra-se praticamente toda construída na área original registrada na Matrícula nº 22.972, sendo somente constatado que uma pequena fração do Abrigo de Veículos foi construída fora das divisas originais registradas nesta Matrícula, no entanto, este detalhe em nada impactará o resultado da avaliação.

5) É possível determinar o valor proporcional da construção eventualmente existente sobre terreno(s) de propriedade diversa? Em caso afirmativo, aponte os critérios utilizados para essa mensuração.

R: Conforme esclarecido no quesito anterior, o fato de somente uma pequena fração do Abrigo de Veículos estar construída fora das divisas originais registradas na Matrícula nº 22.972 em nada impactará o resultado da avaliação uma vez que toda ampla residência sobradada edificada no imóvel, incluindo o Abrigo de Veículos, foi construída dentro da área de 518.40 m2 que corresponde a área atual do terreno medida no local, ou seja, não há que se falar em mensuração do valor proporcional de construção.

6) Quais os critérios técnicos, métodos de avaliação e referências de mercado utilizados para a apuração do valor do imóvel?

R: Conforme já esclarecido, o método a ser utilizado na avaliação do imóvel será o **Método Evolutivo**, no qual o valor do terreno será apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução das benfeitorias edificadas no imóvel será determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo, como será adequadamente detalhado durante o decorrer do Laudo de Avaliação.

7) As avaliações particulares juntadas às fls. 196/203 dos autos estão compatíveis com os valores efetivamente praticados no mercado imobiliário da região central de Assis/SP? Há inconsistências técnicas nos critérios adotados? Justifique.

R: Como as avaliações disponibilizadas nos Autos não se fundamentaram em nenhum método de avaliação regulamentado na NBR 14653-2, elas não têm nenhum respaldo normativo, ou seja, tratam-se somente de opiniões de mercado que jamais podem fornecer informações confiáveis à Demanda, portanto, não há que se falar em inconsistências técnicas.

8) Há diferenças relevantes entre os valores atribuídos ao terreno e à construção nas avaliações apresentadas pelas partes? Em caso positivo, qual delas, a seu juízo

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

técnico, melhor reflete os preços de mercado?

R: Conforme esclarecido no quesito anterior, como as avaliações disponibilizadas nos Autos não se fundamentaram em nenhum método de avaliação regulamentado na NBR 14653-2, elas não têm nenhum respaldo normativo, tratando-se somente de opiniões de mercado que jamais podem fornecer informações confiáveis à Demanda ou refletir o valor de mercado do imóvel.

9) A existência de construção não averbada ou edificada sobre mais de um terreno afeta o valor de mercado do imóvel para fins de comercialização? Justifique tecnicamente.

R: Conforme esclarecido no quesito 3, o fato da ampla residência sobradada edificada no imóvel não estar averbada na Matrícula não impactará na sua avaliação, no entanto, caso o imóvel seja alienado/comercializado o futuro proprietário pode pleitear a regularização da situação constatada durante os trabalhos periciais, ou seja, ele poderá pleitear a retificação da Matrícula, regularizando a situação das divisas e a averbação da construção, ou seja, no caso de uma alienação/comercialização o valor correspondente a esta retificação de Matrícula pode ser reduzido do valor despendido na alienação/comercialização do imóvel.

IV - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

1 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel urbano localizado na Rua Barão do Rio Branco, n° 165, Centro, na cidade de Assis-SP, situado nas proximidades da Avenida Rui Barbosa, principal avenida da cidade, o que confere a ele uma localização privilegiada facilitando o acesso a outros bairros e cidades da região.

- O local conta com uma excelente infraestrutura urbana, possuindo rede de energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede de telefonia, cabeamento para Internet, redes de água e esgoto, coleta de lixo e transporte público, além de também contar com todo tipo de comércio para o atendimento das residências, tais como Supermercados, Farmácias e Padarias.

- No imóvel está edificada uma ampla residência sobradada com área total construída de 420.80 m², possuindo no Pavimento Térreo uma Varanda, Hall de Entrada, Sala de Estar, Sala de Jantar, Cozinha, Lavabo, Área de Serviço e Abrigo de Veículos, e no Pavimento Superior possui 05 Dormitórios com armários embutidos, sendo 01 Suíte, 02 Banheiros e uma Sacada externa, sendo que o padrão construtivo é elevado.

- No entanto, durante os trabalhos periciais foram constatados três setores distintos nesta residência em relação ao padrão construtivo, uma vez que a residência sobradada principal, que possui uma área construída de 306.20 m², conta com o padrão construtivo mais elevado; o Abrigo de Veículos, que possui uma área construída de 56.00 m², conta com um padrão construtivo significativamente inferior, pois trata-se somente de uma cobertura executada com treliças metálicas; e o setor correspondente a Área de Serviço e a Sacada externa, que possui uma área construída de 58.60 m², possui um padrão construtivo intermediário.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

- A residência sobradada principal foi construída em alvenaria com Laje em todos os ambientes; a cobertura é em telhas de barro sobre estrutura de madeira; nas áreas frias, (Banheiros, Lavabo, Cozinha e Área de Serviço) e no Hall de Entrada estão assentados pisos cerâmicos, e nos outros ambientes (Dormitórios, Salas e circulações) estão assentados tacos de madeira; as áreas frias possuem revestimentos cerâmicos até o teto; as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas; a maioria das esquadrias são em metal, no entanto, também foram constatadas algumas esquadrias em madeira; as Louças e Metais sanitários, embora antigos, são de boa qualidade; as paredes são rebocadas e a Pintura foi executada em Látex sobre reboco.

- O Abrigo de Veículos, construído na lateral direita da residência principal, trata-se de uma cobertura executada com treliças metálicas e também foi coberto com telhas de barro; as instalações elétricas são aparentes e no piso foram assentadas pedras mineiras, assim como em toda a área do entorno.

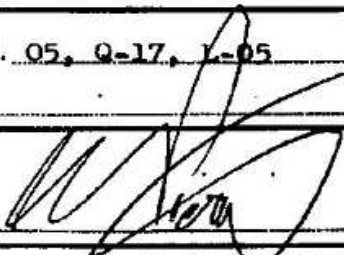
- No setor correspondente a Área de Serviço e a Sacada externa foi constatado que na Área de Serviço foram assentados pisos cerâmicos e revestimentos até o teto; as esquadrias são em metal, as instalações hidráulicas e elétricas são embutidas; e a Laje executada no local é o piso da Sacada externa construída na parte superior, na qual também estão assentados pisos cerâmicos e que permite o acesso externo a Suíte.

- O terreno possui uma área registrada na Matrícula de 518.50 m², possui topografia plana e está adequadamente delimitado por muros de divisa, no entanto, foi constatado durante os trabalhos periciais divergências na descrição das suas medidas, pois as medidas levantadas no local não estão alinhadas as medidas registradas na Matrícula n° 22.972, ou seja, o formato atual do terreno está divergente do formato registrado na Matrícula, de qualquer maneira, como a área atual do terreno está alinhada à área registrada na Matrícula, uma vez que a área do terreno medida no local foi de 518.40 m², a área do terreno a ser considerada na avaliação será a área registrada na Matrícula n° 22.972, ou seja, 518.50 m².

- Também foi constatado durante os trabalhos periciais que a ampla residência sobradada edificada no imóvel é uma construção antiga, pois embora o seu padrão construtivo seja elevado, as Louças e Metais sanitários e os acabamentos de registros são antigos, indicando que trata-se de uma edificação construída há bastante tempo, portanto, na avaliação será considerado que ela esteja construída há aproximadamente 40 anos.

- Também é importante esclarecer que embora a ampla residência sobradada edificada no imóvel seja uma construção antiga, ela está, de maneira geral, em boas condições em relação a conservação/manutenção, sendo constatado somente um problema de infiltração de águas pluviais em um dos Dormitórios que está deteriorando a pintura no local (imagem 23 do Anexo I), no entanto, trata-se de um problema de pequena gravidade que não tem qualquer impacto na avaliação, o importante é que não foi constatado nenhum tipo de dano/problema estrutural que pudesse impactar o seu valor de mercado, tais como fissuras ou trincas na alvenaria, o que indica que a parte estrutural da edificação está íntegra e preservada.

2 – Descrição conforme Matrícula nº 22.972:

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2	Matrícula N.º 22.972 F. 1 ASSIS, 28 de fevereiro de 1989
Distrito: ASSIS	Urbano <input checked="" type="checkbox"/> C. P. M. 05, Q-17, L-05
Município: ASSIS	Rural <input type="checkbox"/> Incra
Localização: Rua Barão do Rio Branco do Rio Branco	Oficial: subst. 
<p>IMÓVEL: Um terreno composto de partes das datas ns. 2 e 3 do quarteirão nº 76 do Patrimônio do Bispado de Assis, situado do lado ímpar da numeração da rua Barão do Rio Branco, do lado direito de quem vai da rua Angelo Bertoncini para a rua XV de Novembro, distante 19,00 metros da rua XV de Novembro, nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis, com as seguintes divisas, confrontações e medidas: começa no canto da divisa com parte da data 02 de José Dib e segue dividindo com a rua Barão do Rio Branco, numa distância de 17,50 metros; daí vira à direita e segue dividindo com parte da data 03 de Pedro Pereira Alvarenga, numa distância de vinte e cinco (25) metros; daí, vira à direita e segue dividindo com partes das datas ns. 3 e 2 de Benedita Lázara de Oliveira, numa distância de 11,50 metros; daí, vira à esquerda e segue dividindo com parte da data 2 de Geraldo Alves Noronha, numa distância de 6,00 metros; daí, vira à direita e segue dividindo com parte da data 02 de José Dib, numa distância de 38,50 metros, até encontrar o ponto de partida, encerrando a área de 518,50 m²., estando cadastrado na Prefeitura Municipal, como: setor 05, quadra 17, lote 05.</p>	

V - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Conforme já esclarecido, para a avaliação do imóvel será utilizado o **Método Evolutivo**, no qual o valor do terreno será apurado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o custo de reprodução das benfeitorias edificadas no imóvel será determinado adotando-se o Método da Quantificação de Custo.

Nesta linha, para a avaliação do terreno do imóvel avaliando serão prospectadas amostras de mercado que forneçam um parâmetro seguro em relação ao valor de mercado do terreno, para tal serão consideradas como amostras de mercado outros terrenos que possuam características semelhantes ao terreno avaliando.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

As amostras de mercado prospectadas, detalhadas no Anexo II deste Laudo de Avaliação, serão homogeneizadas por fatores conforme preconizado na NBR-14653, sendo que os fatores considerados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Topografia e Fator Infraestrutura.

Para o saneamento dos valores amostrais será utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico será embasado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição “t” de Student com intervalo de confiança de 80 %, sendo que o respectivo relatório estatístico está disponibilizado no Anexo I.

O resultado obtido após o saneamento das amostras representará o valor do metro quadrado do terreno (R\$/m²), sendo necessário, portanto, que este valor seja multiplicado pela sua área, que é de 518.50 m², para a obtenção do seu valor de mercado, no entanto, o relatório estatístico somente fornecerá os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do metro quadrado do terreno dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

E para a avaliação das benfeitorias edificadas no imóvel será utilizado o Método da Quantificação de Custos, tomando como referência o valor do CUB-Sinduscon/SP referente a construção de uma residência sobradada padrão normal (R-8-N) para o mês de Dezembro/25 (Anexo V), e também os índices (Pc) determinados pela Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP (Anexo VI).

Também será aplicado um coeficiente de depreciação, correspondente ao desgaste natural de qualquer construção, que será determinado através do Método de Valor Decrescente, procurando assim atingir um valor realista para a benfeitoria edificada no imóvel, conforme preconizado pelas Normas Técnicas, para tal será utilizada a fórmula:

$$VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$$

Onde: VB = Valor das Benfeitorias

CUB = Sinduscon/SP (Dezembro/2025)

Pc = Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP

Ab = Área das Benfeitorias

R = Razão de Depreciação

n = Idade Aparente

Nesta linha, o Valor do Imóvel será estimado pela soma direta do Valor do Terreno mais o Valor das Benfeitorias, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde: VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

VI - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado para o terreno em questão, foram prospectadas amostras de outros terrenos com características semelhantes, atendendo assim as recomendações normativas e do IBAPE.

Foram prospectadas 07 amostras de mercado, devidamente detalhadas no Anexo II, sendo todas provenientes de ofertas, ou seja, não foi obtida nenhuma informação de terrenos já transacionados, também foi tomado o cuidado de somente serem incluídas na amostragem terrenos localizados na área central da cidade de Assis e com áreas próximas a do terreno avaliando, além de também não serem considerados terrenos localizados em Condomínios, cuja realidade de mercado é diferente do terreno avaliando, procurando assim refletir com maior exatidão o seu valor de mercado.

As amostras de mercado foram levantadas junto as carteiras de Imobiliárias da cidade, com grande experiência em negócios realizados, sendo consideradas, portanto, confiáveis, até porque foram coletadas dentro do princípio da boa fé e através de contato com corretores idôneos, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório e seguro para a avaliação, conforme preconizado pelas Normas Técnicas.

VII - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

1 – Valor do Terreno (VT):

Conforme já esclarecido, o valor do metro quadrado do terreno do imóvel avaliando deverá necessariamente estar contido dentro dos limites do intervalo de confiança obtidos no relatório estatístico disponibilizado no Anexo I, e caberá ao Perito Avaliador arbitrar/definir o seu valor unitário dentro deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Neste cenário, como o relatório estatístico apontou como sendo de R\$ 1.011,73/m² o Limite Inferior (Li) do intervalo de confiança e como sendo de R\$ 1.243,19/m² o Limite Superior (Ls), e como o imóvel avaliando conta com uma localização privilegiada, estando localizado nas proximidades da Avenida Rui Barbosa, a principal avenida da cidade, este Perito entende como sendo adequado arbitrar/definir o valor do metro quadrado do terreno em um patamar acima do centro do intervalo de confiança, neste contexto, o valor do metro quadrado do terreno avaliando será considerado como sendo de **R\$ 1.200,00/m²**, conforme detalhado no relatório estatístico do Anexo I, portanto teremos:

$$\begin{aligned} VT &= \text{Área Terreno (m}^2\text{)} \times \text{Valor Unitário (R\$/m}^2\text{)} \\ VT &= 518.50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.200,00/\text{m}^2 \\ \underline{VT} &= \underline{\text{R\$ } 622.200,00} \end{aligned}$$

Portanto o Valor do Terreno: **VT = R\$ 622.200,00**

2 – Valor das Benfeitorias (VB):

Como já esclarecido, para a avaliação das benfeitorias edificadas no imóvel será utilizado o Método da Quantificação de Custos, sendo utilizado como referência o valor do CUB-Sinduscon/SP referente a construção de uma residência sobradada no padrão normal (R-8-N) para o mês de Dezembro/25 (Anexo V), e também os índices (Pc) determinados na Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos disponibilizados pelo IBAPE/SP (Anexo VI)

No entanto, como foi constatado durante os trabalhos periciais três setores distintos na residência sobradada edificada no imóvel com padrões construtivos diferentes, sendo eles: a própria residência sobradada principal, o Abrigo de Veículos, e o setor correspondente a Área de Serviço e a Sacada externa, cada setor da residência deverá ser avaliado individualmente, conforme preconizado pelas Normas Técnicas e detalhado abaixo:

1 – Residência sobradada principal:

O valor do CUB-Sinduscon/SP para a construção de uma residência sobradada no padrão normal (R-8-N) para o mês de Dezembro/25 é de CUB = R\$ 2.123,87/m² (Anexo V).

O índice disponibilizado pelo IBAPE/SP que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado neste setor da residência é o referente a construção de uma Casa no Padrão Superior com Intervalo de Preços Médio, ou seja, Pc = 2,656 (Anexo VI).

A área construída deste setor da residência medida no local foi de Ab = 306,20 m².

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo seu estado de conservação estima-se que este setor da residência esteja construído há aproximadamente 40 anos, ou seja, o fator n = 40.

Diante disto aplicando a fórmula: $VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$, teremos:

$$VB = R\$ 2.123,87/m^2 \times 2,656 \times 306,20 \text{ m}^2 \times (1 - 0,015)^{40}$$

$$VB = R\$ 1.727.273,80 \times 0,5463$$

$$VB = R\$ 943.609,70$$

Portanto o valor da residência sobradada principal: **VB1 = R\$ 943.600,00**

2 – Abrigo de Veículos:

O valor do CUB-Sinduscon/SP para a construção de uma residência sobradada no padrão normal (R-8-N) para o mês de Dezembro/25 é de CUB = R\$ 2.123,87/m² (Anexo V).

O índice disponibilizado pelo IBAPE/SP que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado neste Abrigo de Veículos é o referente a construção de uma Cobertura no Padrão Médio com Intervalo de Preços Máximo, ou seja, Pc = 0,357 (Anexo VI).

A área construída deste Abrigo de Veículos medida no local foi de Ab = 56,00 m².

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo seu estado de conservação estima-se que este Abrigo de Veículos tenha sido construído em um período posterior a residência sobradada principal, portanto, estima-se que ele esteja construído há aproximadamente 30 anos, ou seja, o fator n = 30.

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

Diante disto aplicando a fórmula: $VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$, teremos:

$$VB = R\$ 2.123,87/m^2 \times 0,357 \times 56.00 \text{ m}^2 \times (1 - 0.015)^{30}$$

$$VB = R\$ 42.460,40 \times 0.6354$$

$$VB = R\$ 26.979,34$$

Portanto o valor da Abrigo de Veículos: **VB2 = R\$ 27.000,00**

3 – Setor correspondente a Área de Serviço e a Sacada externa:

O valor do CUB-Sinduscon/SP para a construção de uma residência sobradada no padrão normal (R-8-N) para o mês de Dezembro/25 é de $CUB = R\$ 2.123,87/m^2$ (Anexo V).

O índice disponibilizado pelo IBAPE/SP que melhor se encaixa no padrão construtivo constatado neste setor da residência é o referente a construção de uma Casa no Padrão Simples com Intervalo de Preços Médio, ou seja, $Pc = 1,497$ (Anexo VI).

A área construída deste setor da residência medida no local foi de $Ab = 58.60 \text{ m}^2$.

A razão de depreciação (R) é estimada em 1,5% ao ano, Tabela IBAPE.

Pelo seu estado de conservação estima-se que este setor da residência esteja construído há aproximadamente 40 anos, ou seja, o fator $n = 40$

Diante disto aplicando a fórmula: $VB = CUB \times Pc \times Ab \times (1 - R)^n$, teremos:

$$VB = R\$ 2.123,87/m^2 \times 1,497 \times 58.60 \text{ m}^2 \times (1 - 0.015)^{40}$$

$$VB = R\$ 186.314,80 \times 0.5463$$

$$VB = R\$ 101.783,80$$

Portanto o valor deste setor da residência: **VB3 = R\$ 101.800,00**

3 – Valor do Imóvel (VI):

Conforme já esclarecido, o Valor do Imóvel (VI) será determinado pela soma direta do Valor do Terreno (VT) mais o Valor das Benfeitorias (VB), nesta linha, teremos:

$$VI = VT + (VB1 + VB2 + VB3)$$

$$VI = R\$ 622.200,00 + (R\$ 943.600,00 + R\$ 27.000,00 + R\$ 101.800,00)$$

$$VI = R\$ 1.694.600,00$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se que:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.700.000,00

(um milhão e setecentos mil reais)

Data base: Dezembro de 2025

VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O presente Laudo Pericial foi classificado quanto à fundamentação em relação a avaliação realizada como sendo **GRAU II**, uma vez que a maioria dos itens se enquadrou no Grau II da Tabela 2 da NBR 14.653-3, disponibilizada abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Caracterização do bem avaliando	Completa quanto as variáveis consideradas <i>a priori</i>	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados utilizados	4 (K+1) onde K é o nº de variáveis independentes	3 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes	2 (K+1), onde K é o nº de variáveis independentes
Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dos dados e variáveis utilizados na modelagem
Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior	Admitida, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior
Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

E com relação à precisão como o presente Laudo Pericial utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a amplitude do intervalo de confiança foi menor que 30 %, ele foi enquadrado no **GRAU III**, conforme a Tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	$\leq 30 \%$	30 % - 50 %	$> 50 \%$

ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor do metro quadrado do terreno avaliando

Para a determinação do valor do metro quadrado do terreno localizado na Rua Barão do Rio Branco, n° 165, Centro, na cidade de Assis, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores, sendo que os fatores utilizados serão: Fator Oferta, Fator Localização, Fator Topografia e Fator Infraestrutura.

O saneamento dos valores amostrais foi realizado utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30)* com a distribuição “t” de Student com confiança de 80 %, sendo que as amostras de mercado prospectadas foram ajustadas através dos fatores de homogeneização detalhados acima, resultando na Tabela de Homogeneização abaixo:

1 – Tabela de Homogeneização:

Am	Valores utilizados			Fatores de homogeneização				Valor Ajustado (R\$ / m2)
	Valor Ofertado (R\$)	Área Terreno (m2)	Valor (R\$ / m2)	Ofert.	Loc.	Top.	Infr.	
1	600.000,00	600.00	1.000,00	0.90	1.10	1.00	1.10	1.089,00
2	750.000,00	732.00	1.024,59	0.90	1.10	1.10	1.10	1.227,36
3	770.000,00	702.00	1.096,87	0.90	1.00	1.10	1.00	1.085,90
4	460.000,00	456.00	1.008,77	0.90	1.10	1.20	1.10	1.318,26
5	545.000,00	606.00	899,34	0.90	0.90	1.10	1.00	801,31
6	550.000,00	600.00	916,67	0.90	1.10	1.10	1.00	998,25
7	630.000,00	600.00	1.050,00	0.90	1.20	1.10	1.10	1.372,14

2 – Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m2:

Média: $X = \sum (Xi) / n$, ou seja, **X = 1.127,46**

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2 / (n-1))}$, ou seja, **S = 196,86**

3 – Verificação dos valores pelo *Critério Excludente de Chauvenet*:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela Tabela de Chauvenet, ou seja, $d = |Xi - X| / S < VC$, e como extrai-se da Tabela de Chauvenet que o Valor Crítico para 7 amostras é de **VC = 1.80**, teremos:

Amostra 1:	$d = 1.089,00 - 1.127,46 / 196,86 = 0.20 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 1.227,36 - 1.127,46 / 196,86 = 0.51 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 1.085,90 - 1.127,46 / 196,86 = 0.21 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 1.318,26 - 1.127,46 / 196,86 = 0.97 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 801,31 - 1.127,46 / 196,86 = 1.66 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 998,25 - 1.127,46 / 196,86 = 0.66 < 1.80$	(amostra pertinente)
Amostra 7:	$d = 1.372,14 - 1.127,46 / 196,86 = 1.24 < 1.80$	(amostra pertinente)

4 – Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança, Limite inferior (Li) e Limite superior (Ls), são os extremos dentro dos quais um valor tem 80 % de chance de se encontrar, e são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

$$Ls = X + [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

Onde: tc = valor da Tabela de Distribuição “t” de Student para 80 % de confiança e para o grau de liberdade definido no teste (n-1), ele será: **tc = 1.44**

Portanto, teremos:

4.1- Limite Inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.127,46 - [1.44 \times 196,86 / \sqrt{(7-1)}] = \mathbf{1.011,73}$$

4.2- Limite Superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.127,46 + [1.44 \times 196,86 / \sqrt{(7-1)}] = \mathbf{1.243,19}$$

5 – Valor do metro quadrado do terreno avaliando:

A NBR 14.653-2 permite que o Perito Avaliador defina o valor do metro quadrado do terreno avaliando dentro do intervalo de confiança obtido, que corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo (Ls) e o valor mínimo (Li) calculados no tópico anterior, justificando a sua decisão.

Portanto, o fato do terreno avaliando ter uma localização privilegiada, uma vez que está localizado na região central da cidade, nas proximidades da Avenida Rui Barbosa, a principal avenida de Assis, faz com que o seu valor de mercado seja elevado, além do que, outro diferencial que eleva o seu valor de mercado é a sua área superior a 500.00 m², pois não é fácil encontrar terrenos com esta metragem na região central da cidade, neste contexto, este Perito entende ser adequado arbitrar/definir o valor do metro quadrado do terreno avaliando em um patamar acima do centro do intervalo de confiança, ou seja, em um patamar acima dos R\$ 1.127,46/m² (um mil, cento e vinte e sete reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado), neste cenário, o valor do metro quadrado do terreno avaliando a ser considerado na avaliação será:

**VALOR DO METRO QUADRADO
DO TERRENO AVALIANDO
R\$ 1.200,00/m²
(um mil e duzentos reais/m²)**

ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas

AMOSTRA 01	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 600.00 m2	Bairro: Centro - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)	
Oferta: Imobiliária M S Ferrari - Ref: 2551	Fone: (18) 3324-3434
Características: Terreno de esquina com topografia plana, dimensão 20 m x 30 m.	

AMOSTRA 02	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 732.00 m2	Bairro: Centro - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)	
Oferta: Imobiliária M S Ferrari - Ref: 2349	Fone: (18) 3324-3434
Características: São 02 Lotes com área de 366.00 m2 e com topografia plana.	

AMOSTRA 03	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 702.00 m2	Bairro: Centro - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais)	
Oferta: Imobiliária M S Ferrari - Ref: 1443	Fone: (18) 3324-3434
Características: Terreno com formato irregular e com topografia plana.	

AMOSTRA 04	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 456.00 m2	Bairro: região central - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais)	
Oferta: W M Imobiliária - Ref: 4317	Fone: (18) 3322-6144
Características: Terreno com topografia ligeiramente inclinada e com testada por 12 m.	

AMOSTRA 05	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 606.00 m2	Bairro: Centro - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 545.000,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil reais)	
Oferta: Imobiliária M S Ferrari - Ref: 1353	Fone: (18) 3324-3434
Características: Terreno de formato irregular com topografia plana, testada de 17.50 m.	

AMOSTRA 06	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 600.00 m ²	Bairro: região central - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)	
Oferta: Imobiliária Luzia Imóveis - Ref: 10278	Fone: (18) 3321-2822
Características: Terreno com topografia ligeiramente inclinada, dimensão 20 m por 30 m.	

AMOSTRA 07	
Descrição: Terreno urbano	
Área Terreno: 600.00 m ²	Bairro: Centro - Assis/SP
Valor Ofertado: R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)	
Oferta: Carol Gianazi Imobiliária - Ref: TE1714	Fone: (18) 99178-7224
Características: Terreno com topografia ligeiramente inclinada, dimensão 20 m por 30 m.	

ANEXO III – Situação Geográfica do Imóvel



ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – Fachada do imóvel - Rua Barão do Rio Branco, nº 165, Centro, Assis - SP, mesmo tendo sido constatado divergências na descrição das divisas a área do terreno medida no local foi de 518.40 m², a topografia é plana e está adequadamente delimitado por muros de divisa.



Imagem 02 – No imóvel está edificada uma ampla residência sobradada com área construída de 420.80 m², o padrão de acabamento é elevado e ela está, de maneira geral, em bom estado.



Imagem 03 – Lateral esquerda - mesmo tendo sido constatado que a construção é antiga a pintura externa está em bom estado e não foram constatados danos/problemas estruturais.



Imagem 04 – Ao fundo, o setor correspondente a Área de Serviço e a Sacada externa, que possui uma área construída de 58.60 m² e padrão construtivo inferior ao da residência principal.



Imagem 05 – Lateral direita - também com a pintura em boas condições e sem danos estruturais.



Imagem 06 – Ao fundo, depois do portão metálico, o Abrigo de Veículos com área construída de 56.00 m2, outro setor da residência com padrão construtivo inferior ao da residência principal, e, à direita, o Muro que delimita a confrontação com o imóvel vizinho, da própria família Dib.



Imagem 07 – Abrigo de Veículos - cobertura executada com treliças metálicas e coberto com telhas de barro, instalações elétricas aparentes e pedras mineiras no piso, em boas condições, e ao fundo o Muro que delimita a confrontação dos fundos, terreno adequadamente delimitado.



Imagem 08 – Fundos do imóvel - Abrigo de Veículos com treliças metálicas e pedras mineiras assentadas por todo o entorno, divisa dos fundos adequadamente delimitada por Muros.



Imagem 09 – Fundos do imóvel - pintura externa em bom estado e sem danos estruturais, e, ao centro, a Área de Serviço sobre a qual está construída a Sacada externa do Pavimento Superior.



Imagem 10 – Interior do imóvel, Hall de Entrada - piso cerâmico, instalação elétrica embutida, paredes rebocadas e pintura em bom estado, em boas condições de conservação/manutenção.



Imagem 11 – Escada de acesso ao Pavimento Superior - degraus em tacos de madeira e corrimão com acabamento detalhado, residência com elevado padrão construtivo.



Imagem 12 – Sala de Estar - tacos de madeira, esquadrias em metal, instalação elétrica embutida, paredes rebocadas e pintura em bom estado, em boas condições e sem danos.



Imagem 13 – Sala de Jantar - tacos de madeira, esquadrias em madeira, instalação elétrica embutida, paredes rebocadas e pintura em bom estado, em boas condições e sem danos.



Imagem 14 – Lavabo - pisos cerâmicos, revestimentos até o teto, instalação hidráulica e elétrica embutida, Louças e Metais sanitários antigos mas de boa qualidade, também em boas condições.



Imagem 15 – Cozinha - pisos cerâmicos, revestimentos até o teto, instalação hidráulica e elétrica embutida, esquadria em metal, bancadas em granito, gabinete planejado e armários embutidos.



Imagem 16 – Área de Serviço - pisos cerâmicos, revestimentos até o teto, instalação hidráulica e elétrica embutida, esquadrias em metal e sobre a Laje está a Sacada do Pavimento Superior.



Imagem 17 – Circulação Pavimento Superior - tacos de madeira, paredes rebocadas e pintura em bom estado, o imóvel, de maneira geral, está em bom estado de conservação/manutenção.



Imagem 18 – Dormitório frontal - tacos de madeira, esquadria em metal, instalação elétrica embutida, armário embutido, paredes rebocadas e pintura em Látex, elevado padrão construtivo.



Imagem 19 – Dormitório frontal - tacos de madeira, esquadria em metal, instalação elétrica embutida, armário embutido, paredes rebocadas e pintura em Látex, elevado padrão construtivo.



Imagem 20 – O outro Dormitório frontal - tacos de madeira, esquadria em metal, instalação elétrica embutida, também com armário embutido, paredes rebocadas e pintura em bom estado.



Imagem 21 – Mais um Dormitório do Pavimento Superior - no Pavimento Superior há quatro Dormitórios com o mesmo padrão construtivo, todos com armários embutidos e em bom estado.



Imagem 22 – No entanto, em um dos Dormitórios foi constatado um problema de infiltração de águas pluviais que está deteriorando a pintura no local, dano/problema de pequena gravidade.



Imagem 23 – O problema de infiltração de águas pluviais que está deteriorando a pintura em um dos Dormitórios, ocorrência de pequena gravidade eliminada com reparos adequados.



Imagem 24 – Um dos Banheiros do Pavimento Superior - pisos cerâmicos, revestimentos até o teto, instalações embutidas, Box, Louças e Metais sanitários antigos mas de boa qualidade.



Imagem 25 – O outro Banheiro do Pavimento Superior - pisos cerâmicos, revestimentos até o teto, instalações embutidas, Box, Louças e Metais sanitários antigos mas de boa qualidade.



Imagem 26 – No Pavimento Superior também há um Suíte com tacos de madeira, esquadrias em metal, instalação elétrica embutida, armário embutido, paredes rebocadas e pintura em Látex.



Imagem 27 – Banheiro da Suíte - mesmo acabamento dos outros Banheiros do Pavimento.



Imagem 28 – Sacada externa - que permite o acesso da Suíte a área externa do Pavimento, construída sobre a Laje da Área de Serviço, com pisos cerâmicos e parapeito em alvenaria.

ANEXO V – CUB Sinduscon/SP - mês referência: Dezembro / 2025

Setor de Economia



Boletim Econômico - Dezembro de 2025

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

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,56	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,06	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

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

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.207,99	56,88
Material	896,90	40,35
Despesas Administrativas	58,98	2,78
Total	2.123,87	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,91%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
R-1	2.086,96	0,30	R-1	2.553,84	0,33	R-1	3.094,09	0,31
PP-4	1.946,01	0,25	PP-4	2.379,86	0,31	R-8	2.494,46	0,28
R-8	1.854,41	0,23	R-8	2.123,87	0,31	R-16	2.703,92	0,31
PIS	1.444,84	0,24	R-16	2.064,25	0,31			

(*) 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, dezembro 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 m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.463,57	0,32	CAL-8	2.607,07	0,33
CSL-8	2.124,84	0,30	CSL-8	2.287,77	0,30
CSL-16	2.833,87	0,31	CSL-16	2.992,14	0,30
Custo m ² % mês			Custo m ² % mês		
RP1Q	2.266,79	0,26			
GI	1.204,17	0,16			

(*) 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

ANEXO VI - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES - Pc			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	----	----	
	APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500	
		1.3.2 – Padrão Simples com elevador	1,260	1,470	1,680	
		1.3.3 – Padrão Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980	
		1.3.3 – Padrão Médio com elevador	1,692	1,926	2,160	
		1.3.4 – Padrão Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460	
		1.3.4 – Padrão Superior com elevador	2,172	2,226	2,640	
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo	3,490	----	----			
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440	
		2.1.2 – Padrão Simples com elevador	1,200	1,410	1,620	
		2.1.3 – Padrão Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860	
		2.1.3 – Padrão Médio com elevador	1,632	1,836	2,040	
		2.1.4 – Padrão Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220	
		2.1.4 – Padrão Superior com elevador	2,052	2,286	2,520	
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	----	----		
	GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	
		2.2.4 – Padrão Superior	1,872	----	----	
		ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142
3.1.2 – Padrão Médio				0,229	0,293	0,357
3.1.3 – Padrão Superior	0,333			0,486	0,639	

Observação:

- Para a avaliação das benfeitorias edificadas no imóvel localizado à Rua Barão do Rio Branco, n° 165, Centro, na cidade de Assis-SP, foram utilizados como parâmetros de referência a Casa no Padrão Superior, com Intervalo de Preços Médio, cujo **Pc = 2,656**, para a residência sobradada principal; a Casa no Padrão Simples, com Intervalo de Preços Médio, cujo **Pc = 1,497**, para o setor correspondente a Área de Serviço e a Sacada externa; e a Cobertura com Padrão Médio, com Intervalo de Preços Máximo, cujo **Pc = 0,357**, para o Abrigo de Veículos.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Assis

FORO DE ASSIS

3ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Lycio Brandão de Camargo, 50, ., Vila Clementina - CEP
19802-300, Fone: (18) 3402-1577, Assis-SP - E-mail: assis3cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: 1010105-72.2023.8.26.0047
Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: Renato Jose Dib e outro
Requerido: Jose Dib Filho e outros

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista Obrigatória. Nos termos do art. 203, § 4º, do CPC. Às partes: Manifestem-se acerca do laudo pericial juntado.

Nada Mais. Assis, 19 de janeiro de 2026. Eu, ____, NICOLLE BOLFARINI GUIOTTI CAMPANATTI PEREIRA, Chefe de Seção Judiciário.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.700.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/12/2025 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	151 dias	1,026455
Percentual correspondente	151 dias	2,645465 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 1.744.972,90
Sub Total	(=)	R\$ 1.744.972,90
Valor total	(=)	R\$ 1.744.972,90

[Retornar](#) [Imprimir](#)