

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVIL DA COMARCA DE
ARARAQUARA-SP

Processo: **1010045-66.2022.8.26.0037**

Exequente: Espolio de Francisco Cesar Belinelli

Executado: Criadouro Kencanto

ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO, Engenheiro civil, CREA 5070168940, Perito Judicial nomeado nos autos do processo em epigrafe, tendo procedido a todos os estudos, vistorias, vem, mui respeitosamente, apresentar suas considerações e conclusões técnicas consubstanciadas no presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COMERCIAL/INDUSTRIAL

IMÓVEL URBANO

Índice geral	Página
IMÓVEL URBANO.....	1
1. Objetivo e finalidade	2
2. Considerações Preliminares.....	2
2.1 Identificação do Proprietário.....	2
2.2 Responsável técnico pela elaboração do parecer	2
2.3 Considerações Gerais	2
3. Metodologia.....	3
3.1 Do terreno	4
3.2 Das benfeitorias/construções.....	4
4. Vistoria.....	4
5. Caracterização da região.....	5
6. Caracterização do imóvel avaliando.....	5
6.1 Do imóvel	5
Coordenadas: 21°16'11.9"S 48°18'54.4"W	5
6.1.1 Do terreno	6
6.1.2 Das benfeitorias	6
6.2 Do acesso e localização	12
6.3 Dos serviços e equipamentos comunitários	12
7. Mercado imobiliário na região.....	12
8. Avaliação do imóvel.....	13
8.1 Do terreno	13
8.2 Das benfeitorias.....	14
8.3 Valor total do imóvel avaliando.....	14
9. Conclusão	15
10. Termo de encerramento	15

1. Objetivo e finalidade

Elaboração de avaliação do imóvel urbano composto por **IMÓVEL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**, localizado no Município de **JABOTICABAL** Estado de **SÃO PAULO**, com a finalidade de determinação do valor de mercado do imóvel, valor de liquidação forçada e valor de locação.

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado do seguinte bem:

Imóvel de RESIDENCIAL, matrícula n. 16.141 com área total de 390,00 m² e 317,68 m² de construções e benfeitorias, sito no Município de JABOTICABAL, Estado do SÃO PAULO.

Os valores do parecer tomam por base a data **05 DE MAIO DE 2023¹**.

2. Considerações Preliminares

2.1 Identificação do Proprietário

Nome: **KARINA SHIBA MARCHIORI**
CNPJ/CPF n°: **144.440.078 -93**
Endereço: **AVENIDA CLORIVALDO GOLDONI**
Município/Estado: **ARARAQUARA/SÃO PAULO**
CEP: **14805-180**

2.2 Responsável técnico pela elaboração do parecer

Nome: **Elielson Jesus da Conceição**
Profissão: **Engenheiro Civil**
CPF n°: **3763340886**
CREA-SP: **5070168940**
ART n°: **28027230221041835 (Anexo I)**
Telefone: **(16) 99353-8080**
E-mail: **elielsonjesus.eng@gmail.com**

2.3 Considerações Gerais

Foram coletados dados amostrais na cidade de Jaboticabal/SP conforme apresentado no anexo II – Elementos Amostrais.

Entende-se por **VALOR DE MERCADO** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel.

¹ Data em que fora realizada a vistoria do avaliando e início das pesquisas das amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIELSON JESUS, S/O, e publicado no sistema de Arquivos Eletrônicos do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009695-08.2022.8.26.0037 e código 65540928X.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

Em relação ao **VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**, é a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

O valor de liquidação forçada foi determinado através da aplicação de um deságio adicional sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização do imóvel. Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que foram fornecidas no processo, em pesquisa junto ao Cartório de imóveis de Jaboticabal/SP, bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e interessado, somente será autorizado mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

3. Metodologia

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis urbanos fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos: Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos.

A ABNT NBR 14.653 é válida para todo o território nacional, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação. E exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

O presente laudo de avaliação foi elaborado através do **MÉTODO EVOLUTIVO**, sendo que 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: $VI = (VT + CB) \cdot FC$.

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método *involutivo*;
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- 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.

3.1 Do terreno

Foi avaliado através do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, aliada ao tratamento estatístico e homogeneização por fatores dos dados pesquisados no caso do imóvel, conforme preconiza a NBR – 14.653-2.

Conforme justificativa dada nas ressalvas e pressupostos deste trabalho, fora efetuada pesquisa em imóveis da cidade de **JABOTICABAL/SP**, todos em região semelhante a do imóvel avaliando, buscando-se sempre imóveis o mais semelhante possível para que se pudesse comparar: **ÁREA, TESTADA, ESQUINA, SUPERFÍCIE E LOCALIZAÇÃO**.

Os dados pesquisados estão no ANEXO II.

Os cálculos da homogeneização por fatores estão no ANEXO III.

3.2 Das benfeitorias/construções

Foi avaliado através do Método Comparativo Direto de Custo, levando-se em conta a depreciação, conforme preconiza a NBR – 14.653-2. Para a comparação foram considerados os custos unitários básicos fornecidos pelo SINDUSCON-SP, conforme tabela composição de custos, **ANEXO IV**.

4. Vistoria

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **05 DE MAIO DE 2023**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias e construções existentes na propriedade. A vistoria foi acompanhada pelo Requerido/Proprietário.

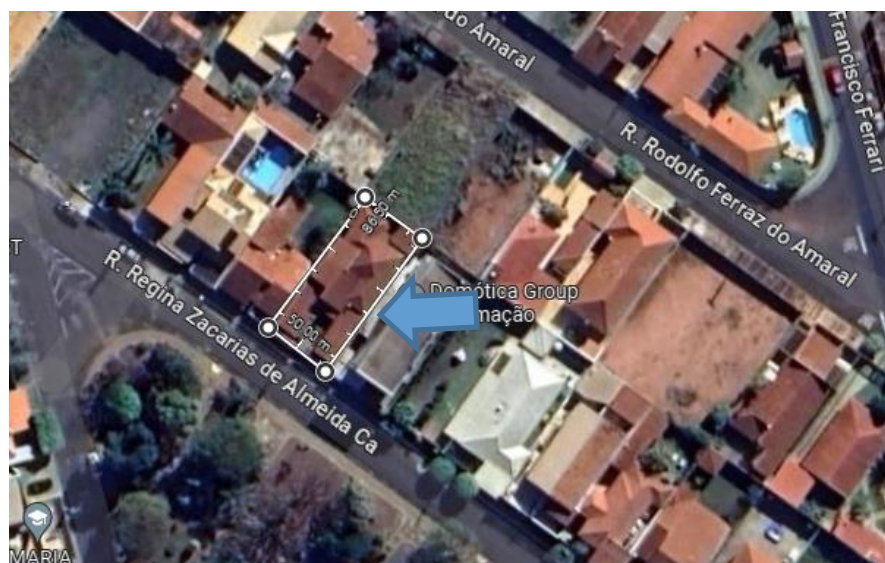


Figura 1 Croqui de localização do imóvel

Fonte: Google Maps

Durante a vistoria aproveitamos para estudar o entorno imediato da propriedade de forma a caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na mesma região geoeconômica, no município de Jaboticabal/SP.

5. Caracterização da região

Município: **JABOTICABAL**
Código IBGE: **3553203**
Bioma: **Cerrado/Mata Atlântica**
Microrregião: **JABOTICABAL**
Mesorregião: **RIBEIRÃO PRETO**
Estado: **SÃO PAULO**
Região: **RIBEIRÃO PRETO**

O Município de **JABOTICABAL** conta com uma superfície de **706,602 KM²** e uma população de **78.029 HABITANTES**, (Fonte: **IBGE 2021**).

6. Caracterização do imóvel avaliando

6.1 Do imóvel

Endereço: **RUA REGINA ZACARIAS DE ALMEIDA CASTRO**
Município/Estado: **JABOTICABAL/SÃO PAULO**
CEP: **14890-232**
Coordenadas: **21°16'11.9"S 48°18'54.4"W**
Área do terreno: **390,00 M²**
Área construída²: **317,68 M²**

Este trabalho considerou a área do terreno, bem como a área construída, como válidas para o imóvel avaliando, pois apesar não está averbada ela é mensurável, existente e de suma importância para as atividades comerciais do imóvel avaliando, portanto faz parte do imóvel.



Figura 2 Vista do imóvel avaliando

² A área construída não está averbada na matrícula do imóvel.

6.1.1 Do terreno

O terreno do imóvel avaliando apresenta topografia **PLANA** e superfície **SECA (DRENADA)**.

6.1.2 Das benfeitorias

O imóvel é constituído das seguintes benfeitorias:

Na matrícula 16.141 em sua maior parte possui edificação com características unifamiliares, em alvenaria e concreto armado. Com patologias de pequenos e médio reparos, sem indícios de danos estruturais relevantes.

A edificação como um todo possui padrão de **CONSTRUÇÃO NORMAL EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO RASOÁVEL NECESSITANDO DE PEQUENOS REPAROS**, com **IDADE APARENTE DE 20 ANOS**.



Figura 3 Fachada secundária do imóvel



Figura 4 Garagem



Figura 5 Hall de entrada.



5 de mai. de 2023 10:12:14
-21°16'11,864"S -48°18'54,335"W
Jaboticabal

Figura 6 Elevação frontal



5 de mai. de 2023 10:13:17
-21°16'11,659"S -48°18'54,108"W
Jaboticabal

Figura 7 Sala de estar.



5 de mai. de 2023 10:14:26
-21°16'11,275"S -48°18'53,875"W
Jaboticabal

Figura 8 Cozinha



5 de mai. de 2023 10:14:35
-21°16'11,29"S -48°18'53,974"W
Jaboticabal

Figura 9 Banheiro.



5 de mai. de 2023 10:14:53
-21°16'11,37"S -48°18'53,959"W
Jaboticabal

Figura 10 Copa



5 de mai. de 2023 10:15:53
-21°16'10,987"S -48°18'53,946"W
Jaboticabal

Figura 11 Área de Serviço



Figura 12 Dormitório



Figura 13 Jardim



Figura 14 Fundos

6.2 Do acesso e localização

Seu acesso principal é feito através da Avenida Francisco Ferrari, via pública que faz conexão com a principal via coletora da cidade de Jaboticabal/SP, a Avenida Carlos Berchieri.

O acesso à propriedade é pavimentado, em ótimo estado de conservação, permitindo tráfego durante o ano inteiro e tem como característica o tráfego de veículos leves e tráfego moderado.

O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; sistema de drenagem de águas pluviais; coleta de resíduos sólidos; água potável; energia elétrica; iluminação pública; telefone; redes de cabeamento para transmissão de dados; comunicação e televisão.

6.3 Dos serviços e equipamentos comunitários

O imóvel avaliando não está localizado relativamente próximo aos serviços como: Supermercado; Praça; Bancos; Restaurantes e Comércio em geral, porém tem localização estratégica pelo fato de estar localizado em umas das áreas mais valorizadas e acessíveis da cidade de Jaboticabal/SP.

7. Mercado imobiliário na região

O mercado imobiliário se apresenta ativo, caracterizando um quadro de alta liquidez. Na região específica de **Jaboticabal/SP** o setor de Agronegócio e Indústria, tem grande influência na economia municipal.

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias e visitas *in loco*, verifica-se que não existem consideráveis amostras de imóveis em quantidade e oferta na referida cidade. O imóvel situa-se em Bairro com utilização mista, em bairro de padrão médio/alto.

8. Avaliação do imóvel

Neste tópico vamos trabalhar na determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, composto do valor do seu terreno e das suas benfeitorias e construções.

Iniciam-se os trabalhos com a descrição dos cálculos para a determinação do valor do terreno, segue com o valor das benfeitorias e construções, finaliza-se este tópico com a apuração do montante total do imóvel avaliando, resultado do somatório de cada um destes itens, ressalvando a existência do cálculo de depreciação do imóvel.

8.1 Do terreno

Com o fim de se obter o valor do terreno do avaliando, empregou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma região e/ou semelhantes ao imóvel avaliando. Neste caso foram utilizadas amostras do município de Jaboticabal, conforme informado no item ressalvas e pressupostos deste trabalho.

Para a determinação do valor unitário correspondente ao terreno, foi realizada ampla pesquisa de mercado envolvendo a região e mais precisamente o local onde se encontra o imóvel em questão, a fim de se obter dados significativos para o presente trabalho técnico.

Para estabelecer a função estimadora do “valor justo do imóvel”, este profissional, coletou uma amostra com **05 (CINCO) ELEMENTOS AMOSTRAIS**, cujas fontes de informações são merecedoras de confiança por refletir o valor dos terrenos na região.

Todos os elementos vêm caracterizados quanto as seguintes condições: **ÁREA, TESTADA, ESQUINA, SUPERFÍCIE E DISTÂNCIA AO POLO, A LOCALIZAÇÃO, O VALOR, A FORMA DE PAGAMENTO, ESTÃO LOCALIZADOS EM REGIÃO SEMELHANTE A DA PROPRIEDADE AVALIANDO.**

A descrição detalhada dos elementos amostrais e de toda a memória de cálculo do valor do terreno encontra-se nos anexos.

Apresenta-se a seguinte avaliação para o terreno:

Intervalo de Confiança						
	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
Pela distribuição t de STUDENT, temos:	R\$ 54,00	R\$ 395,33	R\$ 449,33	R\$ 503,33	R\$ 108,00	24,04%

Campo de arbitrio					
Os limites do Intervalo de Confiança estão fora do Campo de Arbitrio estabelecido em norma.			Mínimo	Médio	Máximo
Portanto, adotou-se os limites de 15% em relação ao valor médio.			R\$ 381,93	R\$ 449,33	R\$ 516,73

Valor do Imóvel				
Valores calculados considerando uma área de:	390,00 metros quadrados	Mínimo	Médio	Máximo
		R\$ 148.953,35	R\$ 175.239,24	R\$ 201.525,13

Considerando as condições dos fatores do imóvel avaliando, principalmente a localização, em relação aos demais elementos amostrais, foi arbitrado o valor **MÉDIO** do campo de arbitrio como compatível para este imóvel, sendo, portanto, em números redondos:

R\$175.000,00 (CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

8.2 Das benfeitorias

O imóvel possui **BENFEITORIAS**, que foram identificadas e catalogadas durante a vistoria do imóvel.

A valoração destas benfeitorias foi baseada nos valores da tabela referencial de preços públicos SINAPI - Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil, criado pela Caixa Econômica Federal. Foram adotados também os custos unitários básicos fornecidos pelo SINDUSCON – SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo).

A descrição detalhada da memória de cálculo do valor das benfeitorias encontra-se no Anexo III. Conforme levantamento *in loco*, apresenta-se a seguinte avaliação para as benfeitorias:

- 1) **EDIFICAÇÃO UNIFAMILIAR** Área construída: **317,68 M²** valor depreciado: **R\$ 898.768,82**

O valor total em benfeitorias devidamente depreciadas pelo método de Ross-heidecke, em números redondos é de:

R\$ 899.000,00 (OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS)

8.3 Valor total do imóvel avaliando

Conforme descrito no item “3. Metodologia” deste parecer, o método a ser aplicado nesta avaliação será o **MÉTODO EVOLUTIVO**. Por já ter sido explicado seu funcionamento no item supracitado, vamos diretamente à aplicação da fórmula: $VI = (VT + CB) \cdot FC$.

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedificação da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Considerando as demais informações pertinentes já mencionadas do mercado regional do avaliando, será adotado como verdadeiro o **FC = 1,00** pelo fato do imóvel fazer parte de categoria de imóveis de padrão médio/alto, com reparos não estruturais.

Resolução,

- 1) $VI = (VT + CB) \cdot FC$.
- 2) $VI = (R\$ 175.000,00 + R\$ 899.000,00) \cdot 1,00$
- 3) **VI = R\$ 1.074.000,00**

Portanto o valor total do avaliando é o resultado do somatório do valor do terreno com o montante das benfeitorias, multiplicado pelo FC adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida. O valor total calculado, em números arredondados, resulta em:

R\$ 1.074.000,00 (UM MILHÃO E SETENTA E QUATRO MIL REAIS)

9. Conclusão

Findo os trabalhos de avaliação, conforme laudo de avaliação, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente, ABNT NBR 14.653, com **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, e **GRAU DE PRECISÃO I**, pode-se concluir o seguinte:

- 1) O **VALOR DE MERCADO** da propriedade avaliada é igual a **R\$ 1.074.000,00**;
- 2) O **VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**³ da propriedade avaliada é igual a **R\$ 912.900,00**;
- 3) O **VALOR DE LOCAÇÃO**⁴ da propriedade avaliada é igual a **R\$ 5.370,00** mensais;
- 4) O valor unitário do imóvel é **R\$ 3.381,76 POR M² CONSTRUÍDO** (considerando valor de mercado).

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **15 (quinze)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo o presente, a última datada e assinada, apresenta ainda os seguintes anexos:

- Anexo I – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Anexo II – Elementos Amostrais;
- Anexo III – Homogeneização e Saneamento;
- Anexo IV – CUB Custo unitário básico

Jaboticabal, 25 de maio de 2023.

Assinado de forma digital
por ELIELSON JESUS DA
CONCEICAO:37763
340886
Dados: 2023.05.26
14:38:30 -03'00'

ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO
ENGENHEIRO CIVIL PERITO

³ Foi considerado um deságio de 15% do valor de mercado do imóvel, sendo o praticado pelo mercado local.

⁴ Foi considerada a taxa mensal de 0,5% do valor de mercado do imóvel, sendo a média de retorno de aplicações financeiras.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230230816524

1. Responsável Técnico

ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2617183025

Registro: 5070168940-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Endereço: Praça DO CAFÉ

Complemento:

Cidade: Jaboticabal

Contrato:

Valor: R\$ 1.500,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 05/05/2023

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: APARECIDA

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Nº: 230

CEP: 14870-230

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua REGINA ZACHARIAS DE ALMEIDA CASTRO

Complemento:

Cidade: Jaboticabal

Data de Início: 05/05/2023

Previsão de Término: 26/05/2023

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Proprietário: KARINA SHIBA MARCHIORI

Nº:

Bairro: JARDIM MORUMBI

UF: SP

CEP: 14890-232

Código:

CPF/CNPJ: 144.440.078-93

4. Atividade Técnica

Execução

	Quantidade	Unidade
1 Perícia de imóveis	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Assinado de forma digital por
ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO de
Local: ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO
CONCEIÇÃO:37763340886
Dados: 2023.05.26 15:15:15 -03'00'

ELIELSON JESUS DA CONCEIÇÃO - CPF: 377.633.408-86

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ:
51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 26/05/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Numero: 28027230230816524

Versão do sistema

Impresso em: 26/05/2023 15:13:41

ELEM ENTO AM OSTRAL N. 1

LOCAL	
ENDEREÇO	Área urbana
BAIRRO	Bairro Monterrey
CIDADE	Jaboticabal
DATA	quinta-feira, 25 de maio de 2023
FONTE	https://moradaimoveisab.com.br/im%3C%3Bvel/cod-3290-terreno-monte-rev-ii/
INFORMANTE	Site: Morada Imóveis
TELEFONE	(16) 3203-3273
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	402,68 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	RS 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	RS 200.000,00
NATUREZA	OFERTA
TOPOGRAFIA	1
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	12
ESQUINA	1
LOCALIZAÇÃO	1



Esquina	
Sim	1
Não	0,50
Localização	
Boa	1,00
Regular	0,50
Ruim	0,20
Superfície	
Plano	1,00
Acidentado	0,85
Muito Acidentado	0,75

RS 496,67

DISTÂNCIA APROXIMADA DO AVALIANDO:
COORDENADAS: 21°15'37.6"S 48°17'34.7"W

ELEM ENTO AM OSTRAL N. 2

LOCAL	
ENDEREÇO	Área urbana
BAIRRO	Jardim Tangará
CIDADE	Jaboticabal
DATA	quinta-feira, 25 de maio de 2023
FONTE	https://moradaimoveisab.com.br/im%3C%3Bvel/terreno-em-bairro-nobre-jaboticabal/
INFORMANTE	Site: Morada Imóveis
TELEFONE	(16) 3203-3273
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	480,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	RS 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	RS 180.000,00
NATUREZA	OFERTA
TOPOGRAFIA	1
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Não Pavimentado
TESTADA	15,5
ESQUINA	0,5
LOCALIZAÇÃO	1



Esquina	
Sim	1
Não	0,50
Localização	
Boa	1,00
Regular	0,50
Ruim	0,20
Superfície	
Plano	1,00
Acidentado	0,85
Muito Acidentado	0,75

RS 375,00

DISTÂNCIA APROXIMADA DO AVALIANDO:
COORDENADAS: 21°16'18.8"S 48°18'44.4"W

ELEM ENTO AM OSTRAL N. 3

LOCAL	
ENDEREÇO	Área urbana
BAIRRO	Monterrey
CIDADE	Jaboticabal
DATA	quinta-feira, 25 de maio de 2023
FONTE	https://www.nosrallaimoveis.com.br/1724461-terreno-em-jaboticabal-bairro-jardim-monterrey-ii.html
INFORMANTE	Site: Imobiliária Nosralla
TELEFONE	(16) 3203-3273
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	360,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	RS 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	RS 180.000,00
NATUREZA	OFERTA
TOPOGRAFIA	1
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	12
ESQUINA	0,5
LOCALIZAÇÃO	1



Esquina	
Sim	1
Não	0,50
Localização	
Boa	1,00
Regular	0,50
Ruim	0,20
Superfície	
Plano	1,00
Acidentado	0,85
Muito Acidentado	0,75

RS 500,00

DISTÂNCIA APROXIMADA DO AVALIANDO:
COORDENADAS: 21°15'53.6"S 48°17'41.7"W

ELEM ENTO AM OSTRAL N. 4

LOCAL	
ENDEREÇO	Área urbana
BAIRRO	Monterrey
CIDADE	Jaboticabal
DATA	quinta-feira, 25 de maio de 2023
FONTE	https://www.nosrallaimoveis.com.br/1724434-terreno-em-jaboticabal-bairro-jardim-monterrey-ii.html
INFORMANTE	Site: Imobiliária Nosralla
TELEFONE	(16) 3203-3273
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	360,00 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	RS 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	RS 180.000,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	1
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	12
ESQUINA	0,5
LOCALIZAÇÃO	1



Esquina	
Sim	1
Não	0,50
Localização	
Boa	1,00
Regular	0,50
Ruim	0,20
Superfície	
Plano	1,00
Acidentado	0,85
Muito Acidentado	0,75

RS 500,00

DISTÂNCIA APROXIMADA DO AVALIANDO:
COORDENADAS: 21°15'53.6"S 48°17'41.9"W

ELEM ENTO AM OSTRAL N. 5

LOCAL	
ENDEREÇO	Área urbana
BAIRRO	Jardim Morumbi
CIDADE	Jaboticabal
DATA	quinta-feira, 25 de maio de 2023
FONTE	https://www.nosrallaimoveis.com.br/1722476-terreno-em-jaboticabal-bairro-jardim-morumbi.html
INFORMANTE	Site: Imobiliária Nosralla
TELEFONE	(16) 3203-3273
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA DO TERRENO	373,10 m²
TIPO	Terreno
VALOR CONSTRUÇÃO	RS 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	RS 165.000,00
NATUREZA	Oferta
TOPOGRAFIA	1
CONSISTÊNCIA	Seco
LOGRADOURO	Pavimentado
TESTADA	15
ESQUINA	0,5
LOCALIZAÇÃO	1



Esquina	
Sim	1
Não	0,50
Localização	
Boa	1,00
Regular	0,50
Ruim	0,20
Superfície	
Plano	1,00
Acidentado	0,85
Muito Acidentado	0,75

RS 442,24

DISTÂNCIA APROXIMADA DO AVALIANDO:
COORDENADAS: 21°16'52.5"S 48°19'49.5"W

Amostras								
Amostra	Endereço	Valor Total	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²
1	Área urbana	R\$ 200.000,00	330,00	11,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 606,06
2	Área urbana	R\$ 180.000,00	480,00	15,50	0,50	1,00	1,00	R\$ 375,00
3	Área urbana	R\$ 180.000,00	360,00	12,00	0,50	1,00	1,00	R\$ 500,00
4	Área urbana	R\$ 180.000,00	360,00	12,00	0,50	1,00	1,00	R\$ 500,00
5	Área urbana	R\$ 165.000,00	373,10	15,00	0,50	1,00	1,00	R\$ 442,24
Avaliando			390,00	13,00	1,00	1,00	1,00	

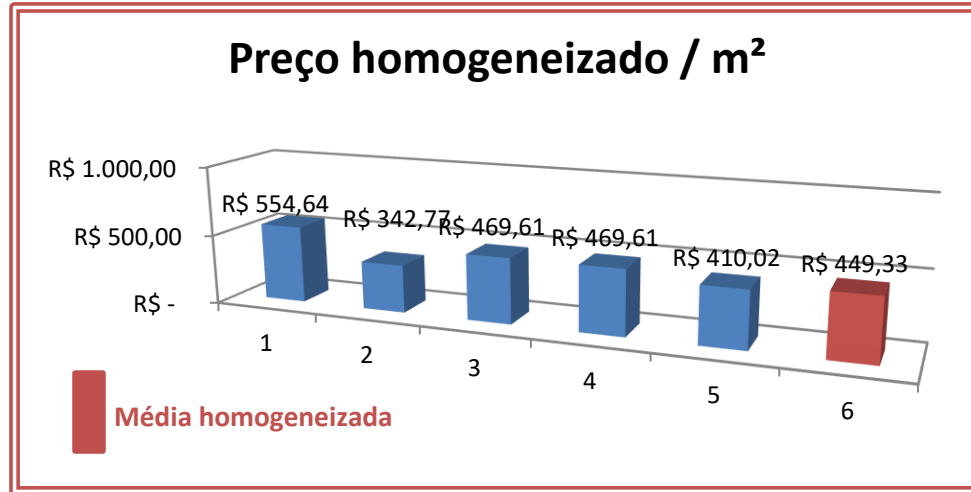
Critérios de Homogeneização									
Euforia		Área	Testada	Superfície		Localização		Esquina	
0,90	Oferta	Padrão de 390,00 m²	Padrão de 10 m	Plano	1,00	Boa	1,00	Sim	1,00
1,00	Negócio Realizado			Acidentado	0,85	Regular	0,50	Não	0,50
				Muito Acidentado	0,75	Ruim	0,20		

Homogeneização (Imóvel I)								
Amostra	R\$ / m²	Euforia	Área	Testada	Esquina	Superfície	Localização	R\$ / m²
1	R\$ 606,06	0,90	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	R\$ 554,64
2	R\$ 375,00	0,90	0,99	0,99	1,04	1,00	1,00	R\$ 342,77
3	R\$ 500,00	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	R\$ 469,61
4	R\$ 500,00	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	R\$ 469,61
5	R\$ 442,24	0,90	1,00	0,99	1,04	1,00	1,00	R\$ 410,02
Média homogeneizada								R\$ 449,33
Desvio Padrão								R\$ 78,76
Coef. variação								0,18
Qtde de Amostra								5
Elementos Desc.								0

Intervalo de Confiança						
Pela distribuição t de STUDENT, temos:	Fator	Mínimo	Médio	Máximo	Amplitude	Precisão
		R\$ 54,00	R\$ 395,33	R\$ 449,33	R\$ 503,33	R\$ 108,00

Campo de arbítrio			
Os limites do Intervalo de Confiança estão fora do Campo de Arbítrio estabelecido em norma. Portanto, adotou-se os limites de 15% em relação ao valor médio.			
	Mínimo	Médio	Máximo
	R\$ 381,93	R\$ 449,33	R\$ 516,73

Valor do Imóvel			
Valores calculados considerando uma área de:	390,00 metros quadrados	Mínimo	Médio
		R\$ 148.953,35	R\$ 175.239,24
			R\$ 201.525,13



Saneamento amostral						
Média (Xm)		Desvio Padrão (S)		Número de Amostras		Nível de Significância
R\$ 449,33		R\$ 78,76		5		10%
Amostra	Xi	d (Xi - Xm)	d/s	CHAUVENET	r	ARLEY
1	R\$ 554,64	R\$ 105,31	1,337	ok	1,337	ok
2	R\$ 342,77	-R\$ 106,57	1,353	ok	1,353	ok
3	R\$ 469,61	R\$ 20,28	0,258	ok	0,258	ok
4	R\$ 469,61	R\$ 20,28	0,258	ok	0,258	ok
5	R\$ 410,02	-R\$ 39,31	0,499	ok	0,499	ok
 d/s crítico				1,65	r crítico	
					1,611	

Todos os elementos amostrais passam pelos critérios de Chauvenet e Arley, portanto os dados são válidos.

Boletim Econômico - Abril de 2023

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
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.063,67	55,55
Material	798,67	41,71
Despesas Administrativas	52,34	2,73
Total	1.914,68	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.873,70	0,23	R-1	2.296,12	0,30	R-1	2.797,69	0,14
PP-4	1.743,52	0,26	PP-4	2.143,44	0,35	R-8	2.261,79	0,17
R-8	1.667,25	0,25	R-8	1.914,68	0,29	R-16	2.434,83	0,28
PIS	1.285,42	0,27	R-16	1.858,29	0,34			

(*) 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, abril de 2023 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	2.219,28	0,29	CAL-8	2.346,55	0,32
CSL-8	1.923,64	0,25	CSL-8	2.069,67	0,30
CSL-16	2.562,61	0,25	CSL-16	2.709,07	0,32
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.030,93	0,36			
GI	1.094,53	0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Boletim Econômico - Abril de 2023

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,14	0,62
Pedreiro	9,97	0,61
Carpinteiro	10,03	0,60
Armador	10,22	0,69
Eletricista	10,48	0,10
Encanador	10,27	0,10
Pintor	10,37	0,10

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	60,93	0,00

Boletim Econômico - Abril de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2023
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,27	3,03	5,07	6,67 *
2	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	14,17	1,72	2,83	10,53 *
3	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	398,81	1,59	0,37	2,30 *
4	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	57,16	1,49	4,31	11,77 *
5	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,88	1,23	1,50	2,82 *
6	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	167,29	0,87	2,66	8,17 *
7	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,50	0,80	3,70	7,46 *
8	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	769,33	0,76	1,64	8,35 *
9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	256,53	0,62	-1,80	8,29 *
10	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,25	0,62	0,18	6,49 *
11	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	450,13	0,61	2,07	4,40 *
12	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	26,58	0,61	3,10	14,97 *
13	Brita 2	m³	124,44	0,41	1,16	12,77 *
14	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,93	0,26	1,03	15,59 *
15	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,95	0,23	0,59	-3,75
16	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	268,99	0,17	0,49	0,28 *
17	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,18	0,09	1,13	2,99 *
18	Tinta látex branca PVA	lata	274,77	0,00	1,30	7,80 *
19	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	385,67	0,00	1,07	5,93 *
20	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,58	-0,12	1,57	0,16 *
21	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,30	-0,14	-5,07	-3,82
22	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	131,26	-0,20	0,57	-10,00
23	Areia média lavada	m³	129,17	-0,21	0,78	12,33 *
	CUB- Materiais	R\$/m²	798,67	-0,25	-0,99	3,16 *
24	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	93,66	-0,38	-0,78	-3,95
25	Concreto FCK=25 MPa	m³	457,29	-0,61	0,39	10,24 *
	IGP-M -Abril/2023	Índice	1152,31	-0,95	-0,75	-2,17
26	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,05	-1,25	-5,27	1,63 *
27	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	61,57	-3,50	-4,66	-1,69 *

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

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.074.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2023 a Abril/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1066 dias	1,124761
Percentual correspondente	1066 dias	12,476106 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 1.207.993,38
Sub Total	(=)	R\$ 1.207.993,38
Valor total	(=)	R\$ 1.207.993,38

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	1.074.000,00
Data inicial	01/05/2023
Data final	01/04/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	1.077.866,40
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	1.076.788,53
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	1.075.819,41
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	1.077.971,05
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	1.079.156,82
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	1.080.451,80
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	1.081.532,25
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	1.087.480,67
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	1.093.679,30
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	1.102.538,10
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	1.104.632,92
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	1.108.720,05
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	1.113.820,15
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	1.116.604,69
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	1.119.507,86
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	1.121.634,91
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	1.123.093,04
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	1.129.157,73
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	1.136.158,50
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	1.140.021,44
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	1.141.275,46
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	1.155.313,15
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	1.162.707,15
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	1.167.706,79
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	1.171.910,54
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	1.174.957,51

01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	1.178.834,86
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	1.177.184,50
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	1.182.834,98
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	1.184.964,08
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	1.187.334,01
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	1.190.302,35
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	1.192.682,95
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	1.202.701,49
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	1.207.993,38

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 1.207.993,38
Valor total	(=)	R\$ 1.207.993,38

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