

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EDIFICAÇÃO EM SANTA ROSA DE VITERBO/SP

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel			
RUA TIRADENTES, nº 180, CENTRO			
Cidade	UF		
SANTA ROSA DE VITERBO	SP		
Objetivo da Avaliação			
VALOR DE COMPRA E VENDA			
Finalidade da Avaliação			
FINS JUDICIAIS			
Solicitante / Proprietário			
BANCO DO BRASIL SA E FÓRUM STA ROSA DE VITERBO-SP / MARIA PAULA ROSA			
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m ²)		
Duas salas comerciais edificadas em alvenaria com estrutura convencional em concreto Armado e um barracão com padrão de acabamento mínimo	Área Construída: 85,56 m², sendo 24,25 m² averbada e 61,31 m² não averbada		
	Área de Terreno: 264,70 m²		
Metodologia		Especificação (fundamentação/precisão)	
Método Evolutivo		Grau de Fundamentação: II	
Valor de Avaliação de MERCADO do Imóvel – VALOR FINAL ADOTADO			
R\$ 201.000,00 (Duzentos e hum mil reais)			
Pressupostos e Ressalvas			
<p>O laudo foi elaborado e desenvolvido a pedido do fórum da comarca da cidade de Santa Rosa de Viterbo/SP, para fins judiciais, com objetivo de realizar a avaliação mercadológica do imóvel, sendo que o mesmo é um imóvel comercial atípico (áreas averbadas e não averbadas), as quais as mesmas foram levantadas in loco, por meio de medição com trena manual, tendo pouquíssimos imóveis semelhantes na cidade sendo vendidos e/ou ofertados, ou seja com escassez de dados amostrais comparativos.</p> <p>Portanto, para atingir o objetivo, foi utilizado como metodologia, o Método Evolutivo, pois o mesmo é o ideal na situação exigida.</p> <p>A documentação do imóvel foi disponibilizada ao avaliador. Nada consta na legislação que possa influenciar o valor do imóvel.</p>			
Nome do Responsável Técnico		CPF	Formação do RT
THEÓFILO DE ANGELIS WIESEL		430.726.948-93	ENGENHEIRO CIVIL
		CREA do RT	507.031.153-3/SP

Santa Rosa de Viterbo/SP, 05 de setembro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA OLIVEIRA SERGENTI, liberado nos autos em 08/09/2025 às 10:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000957-93.2017.8.26.0549 e código Q51bOzY5.

1. IMÓVEL

- a) Endereço: Rua Tiradentes, nº 180 – Bairro Centro – Município Santa Rosa de Viterbo/SP.

CEP: 14.270-067 (CEP de referência)

Obs.: localização de referência considerada para verificação de itens técnicos necessários ao desenvolvimento do trabalho.

- b) TIPOLOGIA do ÍMOVEL: Imóvel Comercial
- c) Área Construída: 85,56 m², sendo 24,25 m² averbada em matrícula e 61,31 m² não averbada
- d) Área de Terreno: 264,70 m²
- e) Coordenadas Geográficas:
Longitude: 47°21'49.4"W
Latitude: 21°28'32.6"S

2. OBJETIVO

- a) O laudo foi elaborado e desenvolvido a pedido do fórum da comarca da cidade de Santa Rosa de Viterbo/SP, para fins judiciais, com objetivo de realizar a avaliação mercadológica do imóvel, sendo que o mesmo é um imóvel comercial atípico (áreas averbadas e não averbadas), as quais as mesmas foram levantadas in loco, por meio de medição com trena manual, tendo pouquíssimos imóveis semelhantes na cidade sendo vendidos e/ou ofertados, ou seja com escassez de dados amostrais comparativos. Sendo assim para realizar a avaliação mercadológica do imóvel, o mesmo foi possível através do Método Evolutivo.
- b) Finalidade: Obtenção do valor de compra e venda para fins judiciais.

3. SOLICITANTE

- a) Banco do Brasil SA e Fórum da Comarca da cidade de Santa Rosa de Viterbo/SP

4. PROPRIETÁRIO(S)

- a) Maria Paula Rosa

5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- 5.1 Na documentação fornecida, constituída por:
 - ✓ MATRÍCULA nº 11.686, do Oficial de registro de imóveis da comarca do Município de Santa Rosa de Viterbo/SP.
 - ✓ Espelho de IPTU, disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Santa Rosa de Viterbo/SP.
- 5.2 Em informações constatadas através de levantamento feito "in loco" quando da vistoria do local, efetuada em 05/08/2025, às 10 horas.
- 5.3 Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- 5.4 A matrícula nº 11.686 do Oficial de registro de imóveis da comarca do Município de Santa Rosa de Viterbo/SP, descreve que sobre o terreno do imóvel foi realizado a “Construção de um Prédio”, com número 180, localizado no Bairro Centro, que possui uma área construída de 24,25 m².
- 5.5 A construção referente ao imóvel foi averbada em Matrícula no dia 18/03/2008, porém foi constatado in loco que o imóvel apresenta áreas construídas não averbadas, incluindo um barracão construído com telhas de fibrocimento e com padrão construtivo mínimo sem acabamento, conforme será detalhado em croqui anexo (ANEXO XI), mediante os registros fotográficos também apresentados. Além de que o imóvel possui um estado de conservação ruim, com diversos pontos de umidade em seu interior, porém o mesmo apresenta condições de habitabilidade, além de estabilidade e solidez.
- 5.6 As informações obtidas de diversas fontes, inclusive no local, foram tomadas como de boa fé.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de Região de USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL e com densidade de ocupação considerada como PREDOMINANTE OCUPADA (DE ALTA OCUPAÇÃO).

Quanto às condições de infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários da região onde está situado o imóvel avaliando, foi observada a presença de:

- ✓ Pavimentação asfáltica
- ✓ Guias e Sarjetas
- ✓ Iluminação Pública
- ✓ Rede de Esgoto Sanitário
- ✓ Rede de Drenagem Pluvial
- ✓ Rede de Água Potável
- ✓ Rede de Energia Elétrica
- ✓ Coleta de Lixo
- ✓ Comércio
- ✓ Transporte Coletivo

A intensidade de tráfego de veículos da via é classificada como MODERADA/ALTA.

A intensidade de tráfego de pedestres da via é classificada como MODERADA.

O padrão do comércio no entorno da edificação é classificado como sendo NORMAL.

A atratividade de instalações comerciais na região é classificada como NORMAL/ALTA.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

07.1 De acordo com a descrição e características constantes DA DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA, bem como outras ADOTADAS para a situação de IMÓVEL em questão:

- ✓ O acesso é direto da rua;
- ✓ Terreno possui frente para a via pública: Rua Tiradentes, no mesmo nível do greide da via e de topografia plana.
- ✓ O tipo da Edificação principal averbada é Estrutura de Concreto Armado, com laje e cobertura com telhas de barro, e paredes em tijolos de barro de alvenaria, já a edificação não averbada (puxadinho com a edificação principal) é composta por Estrutura de Concreto Armado, sem laje, com forro de pvc e cobertura com telhas de barro, e paredes em tijolos de barro de alvenaria, enquanto a edificação não averbada (localizada na parte de cima do terreno), possui Estrutura de Concreto Armado, com laje e cobertura com telhas de fibrocimento, e paredes em tijolos de barro de

Alvenaria, já o barracão possui estrutura de concreto armado, sem laje, sem paredes, apenas com cobertura de telhas de fibrocimento em estrutura de madeira exposta, com padrão construtivo mínimo.

- ✓ Divisão composta por:
 - ✓ Edificação principal averbada (24,25m²): Salão (possuindo piso cerâmico, porta de ferro, com paredes com acabamento de pintura látex e forro de laje),
 - ✓ Edificação não averbada (10,82 m²) anexada a edificação principal (puxadinho): Cozinha (possuindo piso cerâmico, vitro de ferro, bancada de cozinha, com paredes com acabamento de pintura látex e forro de pvc), hall (possuindo piso cerâmico, com paredes com acabamento de pintura látex e forro de pvc) e banheiro social (possuindo piso cerâmico, com paredes com revestimento até meia altura, vaso sanitário, bancada de lavatório em louça e forro pvc)
 - ✓ Edificação não averbada (29,04 m²) localizada na parte superior do terreno: Salão da frente (possuindo piso cerâmico, vitro de vidro temperado, com paredes com acabamento de pintura látex e forro de laje), hall (possuindo piso cerâmico, com paredes com acabamento de pintura látex e forro de laje), banheiro social (possuindo piso cerâmico, vitro de vidro temperado, bancada em louça com armário embutido sob a bancada, com paredes com acabamento de pintura látex e forro de laje) e uma sala aos fundos (possuindo piso cerâmico, vitro de vidro temperado, com paredes com acabamento de pintura látex e forro de laje);
 - ✓ Barracão não averbado (21,45 m²) localizado junto a edificação da parte inferior do terreno: possui pilares de concreto, sem paredes, apenas com cobertura exposta com madeiramento e telhas de fibrocimento;
 - ✓ Aos fundos o imóvel possui um quintal aberto sem contrapiso e com vegetações;

- ✓ Área total construída coberta avaliada de 85,56 m² subdivida como segue:
 - ✓ Imóvel Comercial (salas e lojas) = 64,11 m²
 - ✓ Barracão (padrão construtivo mínimo) = 21,45 m²
 - ✓ Padrão Construtivo classificado como Baixo/Mínimo
 - ✓ Estado de conservação Ruim, necessitando de reparos importantes;
 - ✓ Pé direito: aproximadamente 3,00 m;
 - ✓ Tipo de Implantação no terreno: JUSTAPOSTA
 - ✓ Em se tratando de imóvel de idade aparente acima de 20 anos temos:

- A idade ESTIMADA do imóvel com 29 anos (Conforme alvará de licença de obra, emitido dia 23/12/1996, coletado juntamente a Prefeitura Municipal, que segue em anexo (ANEXO XII));
- Estado de conservação geral do imóvel definido como Entre Reparos simples e importantes.

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Segundo informações de corretores locais e pesquisa de mercado o imóvel pode ser classificado conforme abaixo:

- a) liquidez: DEMORADA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: BAIXA;
- d) absorção pelo mercado: DEMORADA

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística para a determinação do valor do terreno, com adoção de modelo de regressão múltipla.

O Método Evolutivo é considerado como o método eletivo para a avaliação de imóveis, cujas características impliquem na inexistência de dados de mercado sem números suficiente para a aplicação do Método Comparativo direto de dados de mercado, como é o caso do avaliando, que se trata de tipologia de imóvel comercial, cuja existência de elementos amostrais similares ou assemelhados no mercado imobiliário é insuficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

O Método Evolutivo consiste na avaliação do terreno urbano somado ao custo da benfeitoria, calculado pelo Método da Quantificação do Custo, depreciado em função do decréscimo da utilidade do imóvel devido ao uso normal e estado de conservação. Para este fim é aplicado a tabela de Ross-Heidecke, consagrada por sua utilização no meio da engenharia de avaliações. Sendo aplicada, a soma do valor do terreno e custo das benfeitorias, o Fator de Comercialização (FC) que pode ser maior, igual ou menor que unidade dependendo da conjuntura de mercado vigente.

Para a determinação do valor de mercado do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, através de pesquisa de mercado de terrenos na cidade de Santa Rosa de Viterbo/SP, sendo que os dados de mercado foram homogeneizados através de tratamento científico por inferência estatística, com uso de modelo de regressão linear múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 30 elementos (ver TABELA DE DADOS AMOSTRAIS - anexo V), dos quais 17 efetivamente aproveitados no modelo

desenvolvido, relativos a ofertas para VENDA de TERRENOS nas regiões listadas na TABELA DE DADOS AMOSTRAIS.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, conforme discussão estatística do modelo de regressão junto aos anexos deste laudo, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Valor Unitário	Y	Variável obtida pela divisão do Valor de Venda do imóvel pela área total
Topografia Plana	X1	Variável Dicotômica, referente se o lote é plano ou acidentado, na qual: - (0): Acidentado - (1): Plano
Setor Urbano (Em setor de média valorização)	X2	Variável Dicotômica, referente se o lote é localizado em Setor de Média Valorização, na qual: - (0): Não - (1): Sim
Área	X3	Variável quantitativa, referente a área total do lote em m ²

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em Anexo a este Laudo de Avaliação.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR TERRENO

Os parâmetros obtidos, para o avaliando, são os seguintes:

Rua Tiradentes, 180, Centro

O Terreno possui área total de 264,70 m², com 9,85 m de frente e têm como posicionamento: "meio de quadra".

O tipo de uso "Residencial" é predominante no entorno do Imóvel Avaliando e a infraestrutura presente nesta região é a seguinte: "Pavimentação asfáltica", "Guias e Sarjetas", "Iluminação Pública", "Rede Coletora de Esgoto Sanitário", "Rede Coletora Pluvial", "Rede de Abastecimento de Água Potável" e "Rede de Energia Elétrica"

Os serviços presentes na região do entorno são: "Coleta de Lixo", "Comércio", "Saúde" e "Transporte Coletivo".

Atributos de Cálculo do Avaliando: Topografia Plana (X1) = 1, Setor Urbano (Em Setor de Média Valorização (X2) = 1, Área (X3) = 264,70 m².

Endereço completo: Rua Tiradentes, nº 180, Centro, Santa Rosa de Viterbo/SP, CEP: 14.270-067.

	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	grau III
Valor Unitário				
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R\$ 399,72/ m ² (0%)			
Intervalo de Confiança (Unitário)	R\$ 368,08 / m ² (-7,92%) à R\$ 434,08 / m ² (8,60%)			
Campo de Arbítrio (Unitário)	R\$ 339,76 / m ² (-15%) à R\$ 459,67/ m ² (15%)			
Amplitude (Unitário)	R\$ 65,00 / m ² (16,52%)			
Valor Definido (Unitário)	R\$ 399,72/ m ² (0%)			
Avaliação Intervalar (Unitário)	R\$ 368,08 / m ² (-7,92%) à R\$ 434,08 / m ² (8,60%)			
Valor Total				
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R\$ 105.805,13 (0%)			
Intervalo de Confiança (Total)	R\$ 97.429,89 (-7,92%) à R\$ 114.900,32 (8,60%)			
Campo de Arbítrio (Total)	R\$ 89.934,47 (-15%) à R\$ 121.674,64 (15%)			
Amplitude (Total)	R\$ 17.205,50 (16,52%)			
Valor Definido (Total)	R\$ 105.805,13 (0%) → (R\$ 106.000,00)			
Avaliação Intervalar (Total)	R\$ 97.430,77 (-7,92%) à R\$ 114.900,97 (8,60%)			

Valor AVALIADO TERRENO (arredondado):

R\$ 106.000,00 (Cento e seis mil reais)

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Considerando o objetivo e a finalidade da Avaliação do Imóvel, seu contexto dentro do mercado imobiliário de Santa Rosa de Viterbo/SP, aliado a ausência de dados assemelhados suficientes no local para a execução de metodologia científica prevista na ABNT NBR 14.653:2-2011, após sondagem do mercado imobiliário da região não foi possível utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Desta forma a metodologia mais adequada para determinação do valor de mercado do imóvel vistoriado é o Método Evolutivo.

O BDI é composto de 3 variáveis, sendo elas: Taxa de Administração da Obra, Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção; Percentual correspondente ao lucro ou à remuneração da construtora, sendo que a relação entre elas, se dá pela fórmula abaixo:

$$\text{BDI} = (1+A) \times (1+F) \times (1+L)$$

Este BDI é composto dos Itens:

- 3% - Taxa de administração da obra (A);
- 8% - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção (F);
- 10% Percentual correspondente ao lucro ou à remuneração da construtora (L).

Cálculo do BDI

$$\text{BDI} = (1+0,03) \times (1+0,08) \times (1+0,10) = 0,2236$$

$$\text{BDI} = 22,36 \%$$

Utilizamos o BDI JUSTIFICADO de 22,36% tendo em vista que está dentro dos patamares estipulados nos estudos estatísticos dos técnicos do Tribunal de Contas da União, ou seja, dentro de uma faixa aceitável conforme item 9.1 do acordo número 2622/2013 – TCU – Plenário.

O método Evolutivo é a determinação do valor de mercado do imóvel 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:

$$\text{VI} = (\text{VT} + \text{CB}) \cdot \text{FC}$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

CB = Custo de Benfeitorias ou Custo de reedição das benfeitorias

FC = Fator de Comercialização

Para a execução do Método Evolutivo, neste laudo de avaliação, serão considerados as seguintes condições (item 8.2.4 da ABNT NBR 14.653-2:2011):

- a) O valor do terreno (VT) será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado.

- b) O custo de Benfeitorias (CB) ou Custo de Reedição das benfeitorias será apropriado pelo método da quantificação do custo.
- c) O fator de comercialização (FC) será considerado como “Efetuado através de pesquisa mercadológica local”, sendo o seu valor obtido através da média de três amostras pesquisadas no mercado imobiliário local de tipologias semelhantes, sendo este calculado em $FC = 0,935$.

Todos os cálculos realizados neste método encontram-se acostados a este laudo, a partir do anexo VIII.

Custo das Benfeitorias

$$CB = CRepB \times D$$

$$CB = R\$ 170.748,74 \times 0,6360$$

$$CB = R\$ 109.000,00$$

Fator de Comercialização

$$FC = (FC1 + FC2) / 2$$

$$FC = (1,03 + 0,84) / 2$$

$$FC = 0,935$$

Valor do Imóvel

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

$$VI = (106.000,00 + 109.000,00) \times 0,935$$

$$VI = R\$ 201.000,00$$

12. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO (ver detalhamento no ANEXO IX)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: **Grau II**

GRAU DE PRECISÃO - TERRENO

Grau de precisão da estimativa do valor: **Grau III**

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de mercado (Utilizado Arredondado a 1% conforme ABNT NBR 14.653-1:2001)

Valor de Avaliação = R\$ 201.000,00 (Duzentos e hum mil reais)

14. ANEXOS:

- ✓ Anexo I: Relatório Fotográfico (Imóvel Avaliando)
- ✓ Anexo II: Documentação do Objeto Avaliando
- ✓ Anexo III: ART - Anotação de Responsabilidade Técnica
- ✓ Anexo IV: Croqui de Localização
- ✓ Anexo V: Pesquisa de Mercado - Tabela de Dados dos lotes utilizados na Inferência Estatística do terreno
- ✓ Anexo VI: Pesquisa de Mercado - Dados dos imóveis utilizados para cálculo do Fator de Comercialização
- ✓ Anexo VII: Tratamento de Dados - Memorial de Cálculos Estatísticos
- ✓ Anexo VIII: Custo de Reprodução das Benfeitorias
- ✓ Anexo IX: Tabela de Especificação da Avaliação
- ✓ Anexo X: Determinação do Fator de Comercialização
- ✓ Anexo XI: Detalhamento das edificações do imóvel
- ✓ Anexo XII: Alvará de licença de obra do imóvel
- ✓ Anexo XIII: Documentação das amostras comparativas

Santa Rosa de Viterbo/SP, 05 de setembro de 2025

**THEOFILO DE
ANGELIS**

WIESEL:43072694893

Assinado de forma digital por
THEOFILO DE ANGELIS

WIESEL:43072694893

Dados: 2025.09.05 15:40:23
-03'00'

Theófilo de Angelis Wiesel

CPF: 430.726.948-93

Engenheiro civil – CREA:507.031.153-3/SP

Perito Judicial

ANEXO I

(RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO)



Fachada Frontal



Vista da rua (lado esquerdo)



Vista da rua (lado direito)



Salão (edificação averbada)



Cozinha ("puxadinho" não averbado)



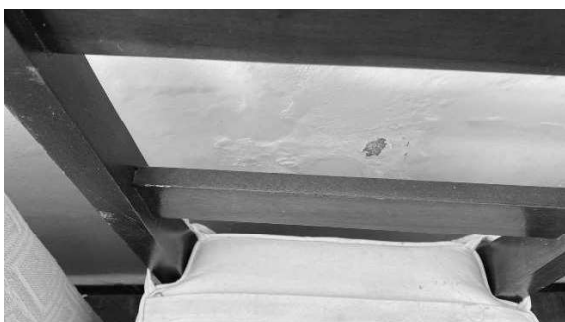
Hall ("puxadinho" não averbado)



Banheiro social (puxadinho não averbado)



Pontos de umidade (ed. Averbada)



Pontos de umidade (ed. Averbada)



“Puxadinho” (parede externa)



Salão comercial - lado esquerdo (não averbado)



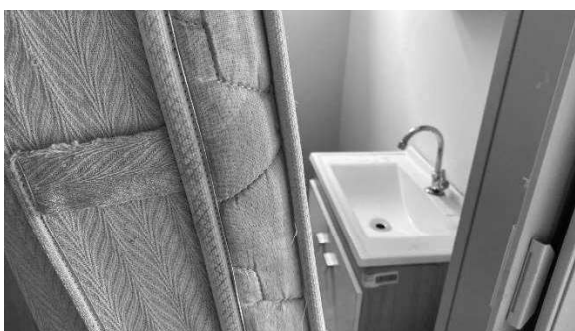
Sala - lado esquerdo (não averbado)



Hall – lado esquerdo (não averbado)



Pontos de umidade (não Averbado)



Banho social - lado esquerdo (não averbada)



Salafundos – lado esquerdo (não averbada)



Barracão (não averbado)



Barracão (não averbado)



Vista fundo



Cobertura barracão



Quintal fundo do imóvel



Vista fundo

ANEXO II

(Documentação do Avaliando)

ONF
MATRÍCULA
11.686

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FOLHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA ROSA DE VITERBO SP

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

IMÓVEL:= UM TERRENO – Foreiro, medindo, 9,85 m. (nove metros e oitenta e cinco centímetros) de frente, por 25,40 m. (vinte e cinco metros e quarenta centímetros), do lado que divide com o prédio nº 172 da rua Tiradentes, e 25,90 (vinte e cinco metros e noventa centímetros), do lado que divide com o prédio nº 192 da rua Tiradentes, e 10,80 (dez metros e oitenta centímetros) nos fundos onde divide com terreno situado na Dr. Henrique Dumont de Joaquim José Rosa. - =====

Localização:= Situado nesta cidade e Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na RUA TIRADENTES, lado par, Cadastrado nesta municipalidade sob nº 118.0041. - =====

Proprietário:= JOSÉ CLOVIS BERTOCCO, brasileiro, alfaiate, portador do RG SSP SP nº 5.532.959 e do CPF/MF nº 328.028.118-00, e sua mulher, THEREZINHA VILLAS BOAS BERTOCCO, brasileira, do lar, portadora do RG SSP SP nº 10.772.549 e do CPF/MF nº 052.396.438-22, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Faustino Titarelli nº 107. - =====

Título Aquisitivo:= Transcrição nº 107, fls. 033, do Lvº 3, de 14 de setembro 1.956, deste Cartório - Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos 18 (dezoito) dias do mês de março do ano dois mil e oito (2008). - O Oficial Substituto, (Ricardo Vilas Boas Bertocco). - =====

R.0001-11.686 VENDA E COMPRA - Por escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do 12 Tabelião desta comarca, às folhas 130/130v, do livro nº 068, em 03 de Janeiro de 1.996, o imóvel desta matrícula, foi adquirido por MARIA PAULA ROSA, brasileira, solteira, química, portadora do RG. nº 17.980.559-SSP-SP, e inscrita no CPF/MF nº 571.513.936-87, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Tiradentes, nº 172; por compra feita pelo preço de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), à José Clovis Bertocco e sua mulher Therezinha Villas Boas Bertocco, já identificados. - Satisfeita a exigência fiscal. - Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos dezoito (18) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e oito (2.008). - O Oficial Substituto, (Ricardo Vilas Boas Bertocco). - Valor fiscal R\$ 2.235,60. - =====

AV.0002-11.686 CONSTRUÇÃO - Nos termos do instrumento particular firmado em 18 de Março de 2.008, nesta cidade, pela proprietária Maria Paula Rosa, procede-se a presente, a fim de ficar constando a CONSTRUÇÃO DE UM PREDIO, construída de tijolos, coberta de telhas, com 24,25 m2. (vinte e quatro metros e vinte e cinco decímetros quadrados), emplacada Nº 180, DA RUA TIRADENTES, a construção foi concluída e recebeu habite-se em 22 de Janeiro de 2.008, sendo seu valor venal atribuído pelo presente exercício de R\$ 3.736,19 (treis mil, setecentos e trinta seis reais e dezoito centavos), tudo conforme prova com documento expedido em 22 de Janeiro de 2.008, pela Prefeitura Municipal local, arquivado nesta Serventia. - Consta do instrumento a Declaração sob as penas da lei, que a construção se enquadra nas condições do Dec. nº 356/91; Dec.

1976/92, Ordem de serviço do IAPAS; em de Serviço do IAPAS 32/92, e da Lei nº 8212, alterada pela Lei nº 8620/93; tratando-se de residência uni-familiar, sem mão de obra assalariada.- Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos dezoito (18) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e oito (2.008).- O Oficial Substituto, (Ricardo Vilas Boas Bertocco).- Valor Fiscal R\$ 11.922,27.- = = = =

P.58.DOC.048

R.003-M.11.686 = DOAÇÃO - Por escritura pública de doação, lavrada nas notas do 2º Tabelião desta Comarca, às páginas 206/208 do livro 068, em 30 de Abril de 2.008, a proprietária Maria Paula Rosa, já identificada DOOU o imóvel desta matrícula, em favor de RUI MAIRAUÊ CORNETTI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador do RG SSP SP nº 46.192.125-X, e do CPF/MF nº 395.948.798-44, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Conselheiro Rodrigues Alves nº 11, tendo a presente doação estimada pelo valor de R\$ 13.400,00 (treze mil e quatrocentos reais). - Satisfeita a exigência fiscal - Santa Rosa de Viterbo, trinta (30) de abril (04) de dois mil e oito (2.008). - O Oficial Designado, Ricardo Vilas Boas Bertocco, (Jose Carlos Custódio Pereira dos Santos). - Valor Fiscal R\$13.373,80. = = = =

AV-04/11.686 - CANCELAMENTO DE REGISTRO.

Em 16 de maio de 2012. Em cumprimento ao instrumento judicial, expedido em 10 de maio de 2012, extraído dos autos de Ação de Rescisão Contratual c.c. anulação de ato jurídico, devolução de quantias pagas e indenização por danos materiais, processo nº 549.01.2008.003264-3/000099-000 - ordem: 1203/2008, cujo feito tem seu curso pelo Juízo de Direito da Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, devidamente assinado pelo MM. Juiz Dr. Alexandre Cesar Ribeiro, procede-se à presente averbação a fim de constar o **CANCELAMENTO** do ato, e de todos seus efeitos da DOAÇÃO registrada sob nº 03, desta matrícula. (Protocolo nº 41.074 de 15/05/2012).

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Preposto Designado

Ferdinei Gonzaga Coelho
Escrivente Autorizado

AV-05/11.686 - PENHORA.

Em 11 de Junho de 2024. Nos termos da Certidão de Penhora expedida em 29 de Maio de 2024, pelo Escrivão/Diretor de Ofício Judicial da Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, Sr Ilseinei Tadeu Magnani Pavão, extraída do Processo de Execução Civil - Nº de Ordem: 10009579320178260549, figurando como Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, Cnpj nº 00.000.000/6475-00, e como Executado: MARIA PAULA ROSA, CPF: 571.513.936-87, procede-se a Averbação da **PENHORA** do Imóvel Objeto desta Matrícula, para garantir o pagamento da dívida no valor de R\$189.690,49 (Cento e Oitenta e Nove Mil, Seiscentos e Noventa Reais e Quarenta e Nove Centavos).- Foi nomeado como Depositário Maria Paula Rosa.- (Protocolo nº 56.777 de 05 de Junho de 2024).- Selo Digital: 1198423210A0000006466724W.-

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Interino

Ferdinei Gonzaga Coelho
Escrivente Autorizado

ANEXO III

ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



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
2620251555150

1. Responsável Técnico

THEOFILO DE ANGELIS WIESEL

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2617798950**

Registro: **5070311533-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Comarca de Santa Rosa de Viterbo/SP**

Endereço: **Rua FRANCISCO CARVALHO DE ANDRADE**

Complemento:

Cidade: **Santa Rosa de Viterbo**

Processo Judicial: **1000957-93.2017.8.26.0549** Data de Nomeação: **18/06/2025**

Valor: R\$ **6.875,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **121**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **14270-029**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua TIRADENTES**

Complemento:

Cidade: **Santa Rosa de Viterbo**

Data de Início: **18/06/2025**

Previsão de Término: **10/10/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **180**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

CEP: **14270-067**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade	
Elaboração	1	Laudo	de imóveis	1,00000	unidade
		Execução	2	Vistoria	de imóveis
		Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade

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

5. Observações

Elaboração de Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel Urbano, para fins judiciais, conforme nomeação no Processo nº 1000957-93.2017.8.26.0549 Vara Cível da Comarca de Santa Rosa de Viterbo/SP, TJSP - CNPJ: 51.174.001/0001793.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA OLIVEIRA SERGENTI, liberado nos autos em 08/09/2025 às 10:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000957-93.2017.8.26.0549 e código Q51bOzY5.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

THEOFILO DE ANGELIS WIESEL - CPF: 430.726.948-93

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Comarca de Santa Rosa de Viterbo/SP

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.confes.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: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03 Registrada em: 04/09/2025 Valor Pago R\$ 103,03 Nosso Numero: 2620251555150 Versão do sistema
Impresso em: 04/09/2025 14:23:51

THEOFILO DE
ANGELIS
WIESEL:430726948
93

Assinado de forma digital
por THEOFILO DE ANGELIS
WIESEL:43072694893
Dados: 2025.09.05
15:40:47 -03'00'



Auteticação de ART
2620251555150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA OLIVEIRA SERGENTI, liberado nos autos em 08/09/2025 às 10:09 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000957-93.2017.8.26.0549 e código Q51bOzY5.

ANEXO IV

(Croqui de Localização)



Fonte: Google Earth

ANEXO V

(Pesquisa de Mercado – Tabela de dados dos lotes utilizados na Inferência Estatística do terreno)

AMOSTRA (Endereço)	DESABILITADO	ÁREA (m²)	TOPOGRAFIA PLANA	FRENTE (*) (m)	PROFUNDIDADE (*) (m)	ESQUINA (*) (0) NÃO (1) SIM	SETOR URBANO (EM VALORIZAÇÃO)	BENEFITARIAS (MURO) (*)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	FONTE	TELEFONE
1 Rua João Inácio Cunha, 21, Jardim Nova Ceneã	*	250,00	1	10,00	25,00	0	1	0	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00	EVANDRO WEIRA CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 199171-F	(16) 98226-4427
2 Rua Francisco Vacis, 123, Jardim Itamaraty II		250,00	1	10,00	25,00	0	0	0	R\$ 67.000,00	R\$ 268,00	CLÁUDIO MESSIAS IMÓVEIS - CRECI 44528-J	(16) 99186-5685
3 Rua Benedito Correia de Andrade, Jardim Nova Ceneã		250,00	0	10,00	25,00	0	1	0	R\$ 89.000,00	R\$ 356,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
4 Rua Antônio Aparecido Cortez, Jardim Bela Vista I		250,00	0	10,00	25,00	0	0	0	R\$ 65.000,00	R\$ 260,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
5 Rua João Carlos Pozzato, Lote 18, Arl Carneiro		200,00	0	10,00	20,00	0	0	1	R\$ 66.000,00	R\$ 330,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
6 Rua Januario Candido Vieira, Jardim Dom Bosco	*	250,00	1	10,00	25,00	0	1	1	R\$ 81.000,00	R\$ 324,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
7 Rua João Inácio Cunha, 61, Jardim Nova Ceneã		250,00	1	10,00	25,00	0	1	1	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	JESSE JONAS SOUZA SOARES - CRECI 231512-F	(16) 99263-5007
8 Rua Henrique Dumont, Centro	*	348,48	0	12,00	29,04	0	0	0	R\$ 69.000,00	R\$ 198,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
9 Rua Enio Carlos de Assis Cunha, Jardim Itamaraty		300,00	1	12,00	25,00	0	1	1	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33	JESSE JONAS SOUZA SOARES - CRECI 231512-F	(16) 99263-5007
10 Rua Goiás, Jardim Boa Vista		338,00	0	13,00	26,00	0	1	1	R\$ 110.000,00	R\$ 325,44	EVANDRO WEIRA CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 199171-F	(16) 98226-4427
11 Rua José Francisco Guidelli, Jardim Boa Vista		507,00	0	13,00	39,00	0	0	0	R\$ 160.000,00	R\$ 315,58	EVANDRO WEIRA CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 199171-F	(16) 98226-4427
12 Rua Sete de setembro, Centro	*	300,00	0	10,00	30,00	0	1	1	R\$ 169.000,00	R\$ 563,33	EVANDRO WEIRA CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 199171-F	(16) 98226-4427
13 Rua Enio Carlos de Assis Cunha, Jardim Itamaraty		302,50	0	12,00	25,21	0	0	0	R\$ 119.000,00	R\$ 393,39	EVANDRO WEIRA CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 199171-F	(16) 98226-4427
14 Rua Dr. Mário Carneiro da Cunha	*	310,90	1	11,00	28,26	0	1	1	R\$ 209.000,00	R\$ 672,24	EVANDRO WEIRA CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI 199171-F	(16) 98226-4427
15 Avenida Nicolas Yasbek, Nova Roma		775,00	0	20,00	38,75	0	0	0	R\$ 219.000,00	R\$ 282,58	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
16 Avenida Nicolas Yasbek, Nova Roma		1000,00	0	20,00	50,00	0	0	0	R\$ 250.000,00	R\$ 250,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
17 Rua Minas Gerais, Vila Cintra	*	406,60	0	13,00	31,28	0	0	0	R\$ 140.000,00	R\$ 344,32	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
18 Rua José Francisco Guidelli, Vila Cintra	*	250,00	0	10,00	25,00	0	0	0	R\$ 110.000,00	R\$ 440,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
19 Avenida Nicolas Yasbek, Nova Roma	*	267,80	0	8,00	33,48	1	1	0	R\$ 160.000,00	R\$ 597,46	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
20 Rua Januario Candido Vieira, Jardim Dom Bosco	*	250,00	1	10,00	25,00	0	1	1	R\$ 95.000,00	R\$ 380,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
21 Rua Antônio Aparecido Cortez, 158, Jardim Bela Vista I		300,00	1	10,00	25,00	0	0	0	R\$ 60.000,00	R\$ 240,00	JULIANA MARTINS - CRECI 229270-F	(16) 99202-5054
22 Rua José Chieramonte, Morumbi		275,12	0	12,00	25,00	0	0	0	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
23 Rua Maria Honorato Titarelli, Residencial Morumbi	*	250,00	1	10,00	25,00	0	1	1	R\$ 95.000,00	R\$ 345,30	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
24 Rua Yulio Yamashita, Jardim Dom Bosco	*	250,00	1	10,00	25,00	0	1	1	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00	INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J	(16) 99621-1910
25 Rua José Aparecido Bueno, Jardim Itamaraty III		200,00	0	10,00	20,00	0	0	0	R\$ 61.000,00	R\$ 305,00	JESSE JONAS SOUZA SOARES - CRECI 231512-F	(16) 99263-5007
26 Rua Maria Honorato Titarelli, Residencial Morumbi		262,20	0	13,03	20,12	0	0	0	R\$ 89.500,00	R\$ 341,34	JESSE JONAS SOUZA SOARES - CRECI 231512-F	(16) 99263-5007
27 Rua Angelo Caetano, Jardim Aquarius		250,00	0	10,00	25,00	0	0	1	R\$ 73.000,00	R\$ 292,00	JESSE JONAS SOUZA SOARES - CRECI 231512-F	(16) 99263-5007
28 Rua Maria Honorato Titarelli, Residencial Morumbi	*	250,03	0	11,00	22,73	0	0	0	R\$ 90.000,00	R\$ 359,96	JESSE JONAS SOUZA SOARES - CRECI 231512-F	(16) 99263-5007
29 Rua Angelo Caetano, Jardim Aquarius	*	250,00	0	10,00	25,00	0	0	0	R\$ 55.000,00	R\$ 220,00	JESSE JONAS SOUZA SOARES - CRECI 231512-F	(16) 99263-5007
30 Rua Aparecida Iridoro Mendes, Jardim Nova Ceneã		125,00	0	5,00	25,00	0	0	0	R\$ 52.000,00	R\$ 416,00	HELIO CORACI MESSIAS - CRECI 25002-F	(16) 3954-1000

(*) NÃO ENTRARAM NA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

ANEXO VI

(Pesquisa de Mercado – Dados dos imóveis utilizados para cálculo do Fator de Comercialização)

Imóvel: Amostra 01 - Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 495, Luiz Gonzaga, Santa Rosa de Viterbo/SP

-TIPOLOGIA DO IMÓVEL: COMERCIAL

- **ÁREA DO TERRENO: 309,52 m² (conforme Anexo XIII, coletado junto à Prefeitura municipal)**
- **ÁREA CONSTRUÍDA: 317,95 m² (conforme Anexo XIII, coletado junto à Prefeitura municipal)**
- **VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA: R\$ 120.755,60-> R\$ 121.000,00 (VALOR ARREDONDADO)**
- **VALOR TOTAL DE VENDA: R\$ 790.000,00**
- **FONTE: INFINITY NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI 38070-J**
- **TELEFONE: (16) 99621-1910**

R\$790.000,00

Av. Bosque

309 m²

AGENDE SUA VISITA
(16) 99621-1910

Curtido por victorjosemurari e outras pessoas
imobiliariainfinityxnegocios Seu novo ponto comercial na
Av. Bosque está aqui!

Av. Professor José Dilermando Ribeiro

Área total: 309 m²

Imóvel: Amostra 02 - Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 801, Luiz Gonzaga, Santa Rosa de Viterbo/SP

- TIPOLOGIA DO IMÓVEL: COMERCIAL

- **ÁREA DO TERRENO: 315,00 m² (conforme Anexo XIII, coletado junto à Prefeitura municipal)**
- **ÁREA CONSTRUÍDA: 406,66 m² (conforme Anexo XIII, coletado junto à Prefeitura municipal)**
- **VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA: R\$ 122.529,64-> R\$ 123.000,00 (VALOR ARREDONDADO)**
- **VALOR TOTAL DE VENDA: R\$ 799.000,00**
- **FONTE: EVANDRO VIEIRA - CRECI 199171-F**
- **TELEFONE: (16) 98226-4427**

VENDE PREDIO COMERCIAL FRENTE BOSQUE MUNICIPA... compartilhar

LUIZ GONZAGA - AV DO BOSQUE, Santa Rosa de Viterbo -SP Ref: 458

Alugado 1 de 30



Dados principais

Área construída
466m²

Venda

R\$ 799.000

Evandro Vieira
creci: 199171-f 

(16) 98 [VER O TELEFONE](#)

Mensagem

Olá, gostaria de receber mais informações sobre este imóvel.

Nome completo

DDD e Telefone

E-mail

Enviar E-mail

ANEXO VII

(Tratamento de Dados e Memorial de Cálculo Estatístico)



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Theófilo de Angelis Wiesel
Modelo:	Terreno - Centro, Santa Rosa de Viterbo/SP
Data do modelo:	segunda-feira, 11 de agosto de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
AMOSTRA (Endereço)	Texto	Texto	Elementos amostrais	Sim
ÁREA	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa, referente a área total do lote em m ²	Sim
TOPOGRAFIA PLANA	Numérica	Dicotomica	Variável Dicotômica, referente se o lote é plano ou acidentado, na qual: - (0): Acidentado - (1): Plano	Sim
FRENTE	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa, referente a frente do lote em metro linear	Não
PROFUNDIDADE	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa, referente a profundidade do lote em metro linear	Não
SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)	Numérica	Dicotomica	Variável Dicotômica, referente se o lote é localizado em Setor de Média Valorização, na qual: - (0): Não - (1): Sim	Sim
BENFEITORIAS (MURO)	Numérica	Dicotomica	Variável Dicotômica, referente se o lote possui benfeitorias de muros, na qual: - (0): Não - (1): Sim	Não
FONTE	Texto	Texto	Fontes dos Elementos amostrais	Sim
TELEFONE	Texto	Texto	Contato telefônico das fontes	Sim
VALOR UNITÁRIO	Numérica	Dependente	Variável obtida pela divisão do Valor de Venda do imóvel pela área total	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA	125,00	1.000,00	875,00	340,14
TOPOGRAFIA PLANA	0,00	1,00	1,00	0,24
SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)	0,00	1,00	1,00	0,65
VALOR UNITÁRIO	240,00	500,00	260,00	329,45

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8477821 / 0,8323092
Coefficiente de determinação:	0,7187344
Fisher - Snedecor:	11,07
Significância do modelo (%):	0,07

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,458	3	0,153	11,073
Não Explicada	0,179	13	0,014	
Total	0,637	16		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{VALOR UNITÁRIO}) = +5,746531509 - 0,0005411847597 * \text{ÁREA} + 0,1069353807 * \text{TOPOGRAFIA PLANA} + 0,2943161583 * \text{SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = +308,8195814 * e^{(-0,0005411847597 * \text{ÁREA})} * e^{(+0,1069353807 * \text{TOPOGRAFIA PLANA})} * e^{(+0,2943161583 * \text{SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)})}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = +313,1027804 * e^{(-0,0005411847597 * \text{ÁREA})} * e^{(+0,1069353807 * \text{TOPOGRAFIA PLANA})} * e^{(+0,2943161583 * \text{SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)})}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = +315,266606 * e^{(-0,0005411847597 * \text{ÁREA})} * e^{(+0,1069353807 * \text{TOPOGRAFIA PLANA})} * e^{(+0,2943161583 * \text{SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)})}$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA	x	-3,74	0,25
TOPOGRAFIA PLANA	x	1,54	14,73
SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)	x	4,51	0,06
VALOR UNITÁRIO	ln(y)	93,90	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA	x1	0,00	-0,17	0,36	-0,38
TOPOGRAFIA PLANA	x2	-0,17	0,00	0,12	0,42
SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)	x3	0,36	0,12	0,00	0,53
VALOR UNITÁRIO	y	-0,38	0,42	0,53	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
ÁREA	x1	0,00	0,14	0,73	0,72
TOPOGRAFIA PLANA	x2	0,14	0,00	0,19	0,39
SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)	x3	0,73	0,19	0,00	0,78
VALOR UNITÁRIO	y	0,72	0,39	0,78	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	5,59	5,72	-0,13	-2,2748%	-1,083670	0,35501800
3	5,87	5,91	-0,03	-0,5212%	-0,260904	0,00398500
4	5,56	5,61	-0,05	-0,9091%	-0,430743	0,01201200
5	5,80	5,64	0,16	2,7728%	1,370082	0,12553000
7	6,09	6,01	0,07	1,2205%	0,632970	0,05193400
9	5,81	5,99	-0,18	-3,0346%	-1,502035	0,28008500
10	5,79	5,86	-0,07	-1,2573%	-0,619760	0,01614900
11	5,75	5,77	-0,01	-0,2094%	-0,102663	0,00043000
15	5,64	5,62	0,02	0,3993%	0,192005	0,00558300
16	5,52	5,50	0,02	0,3948%	0,185730	0,03509400
21	5,48	5,61	-0,13	-2,3829%	-1,112748	0,08016400
22	6,21	5,99	0,23	3,6878%	1,952734	0,47338700
23	5,84	5,89	-0,05	-0,8133%	-0,404998	0,00859900
25	5,72	5,64	0,08	1,4338%	0,698828	0,03265900
26	5,83	5,90	-0,07	-1,1326%	-0,562888	0,01755600
27	5,68	5,61	0,07	1,1542%	0,558251	0,02017600
30	6,03	5,97	0,06	0,9532%	0,489807	0,02756900

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

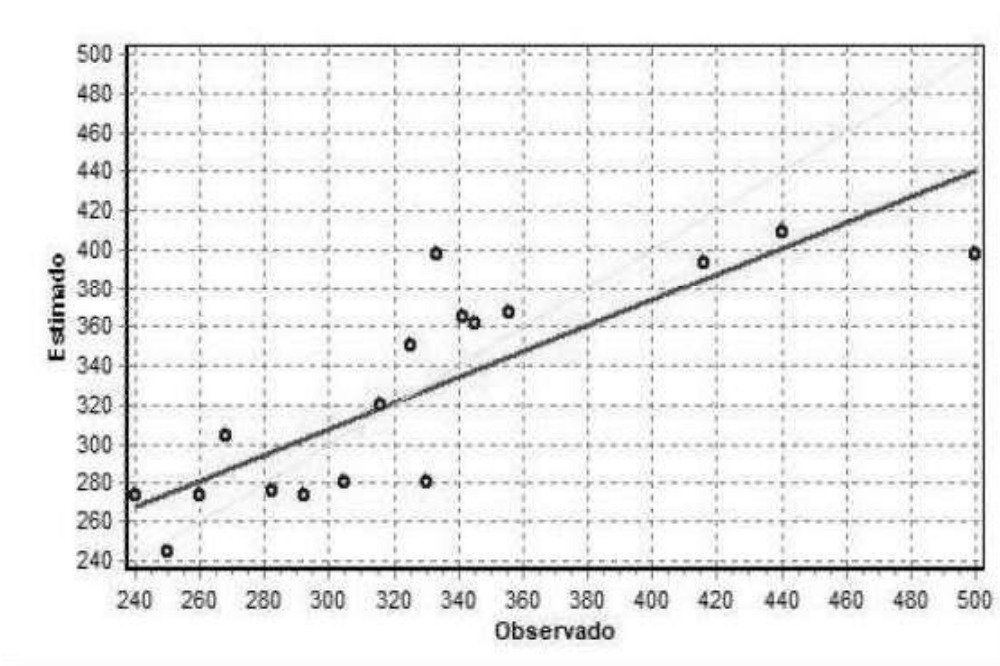
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela de Graus de Precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear (TERRENO)

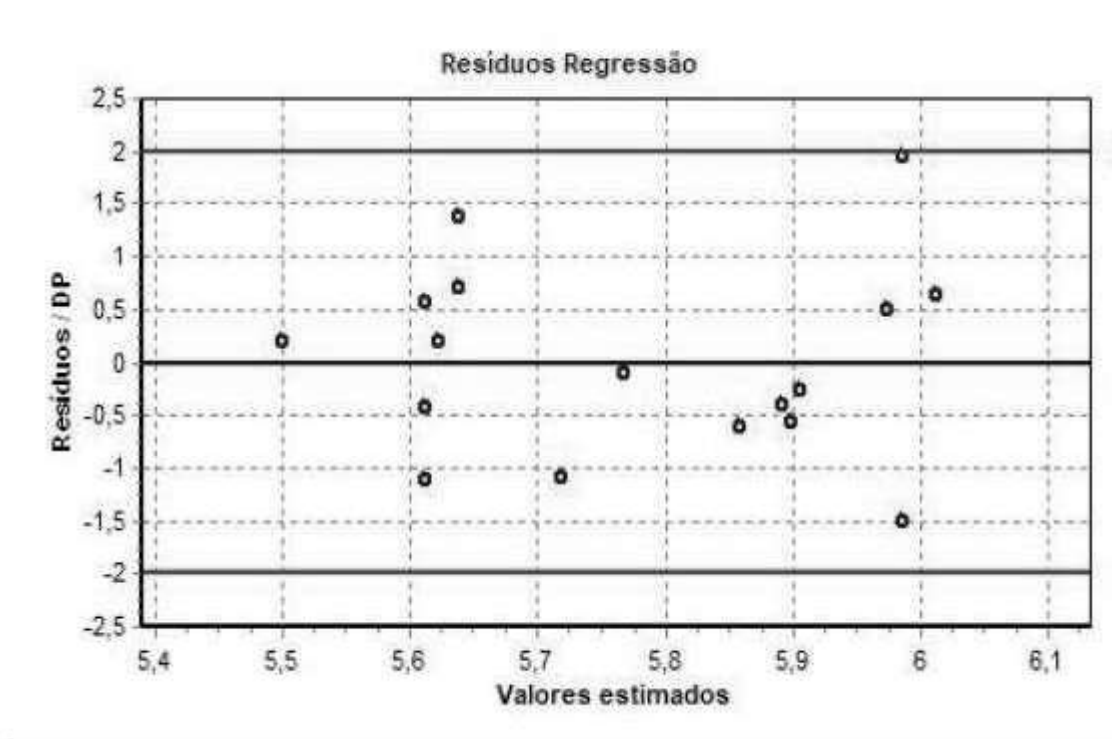
Item	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	x		
Grau de Precisão	3		

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

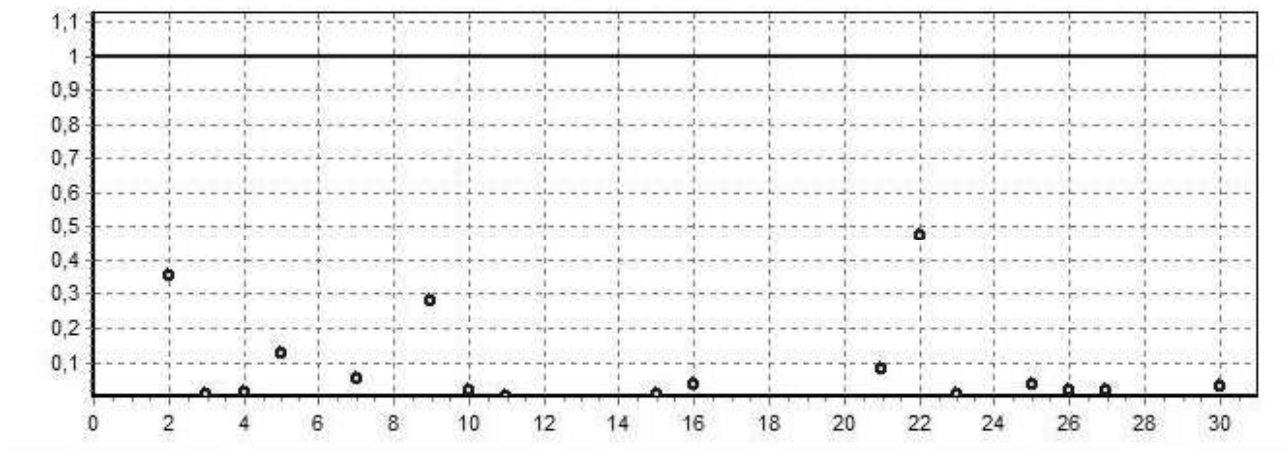
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



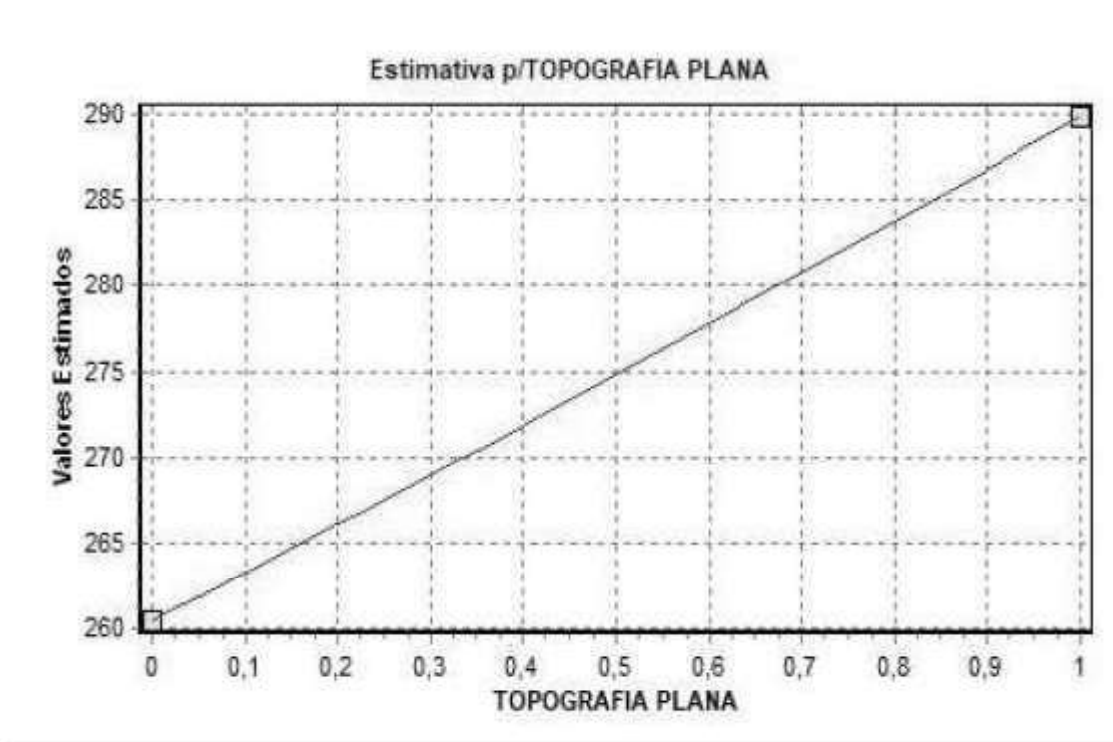
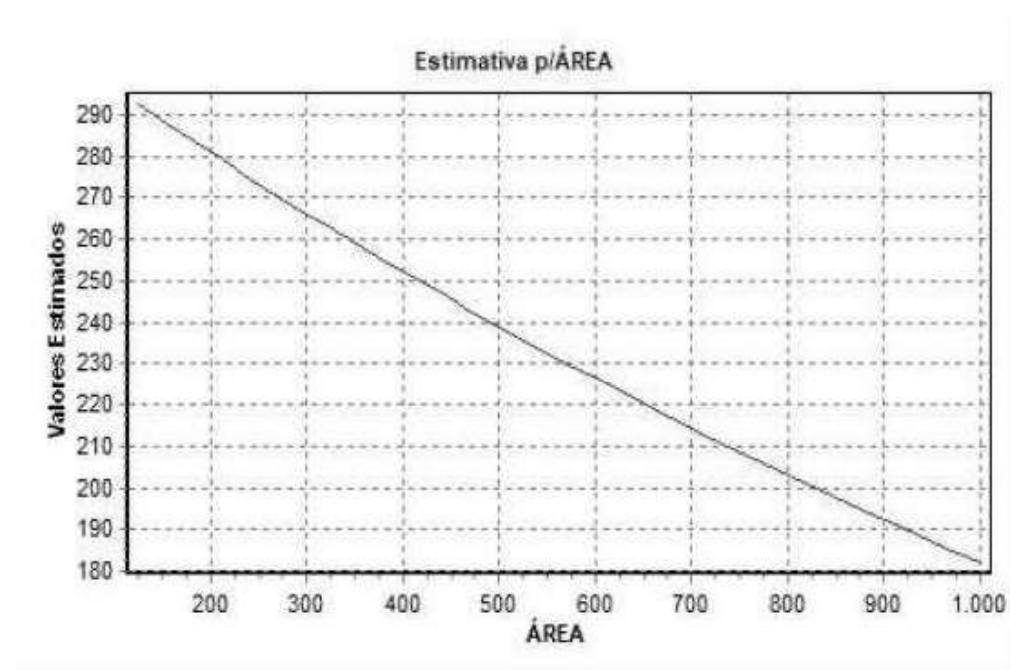
Resíduos da Regressão Linear

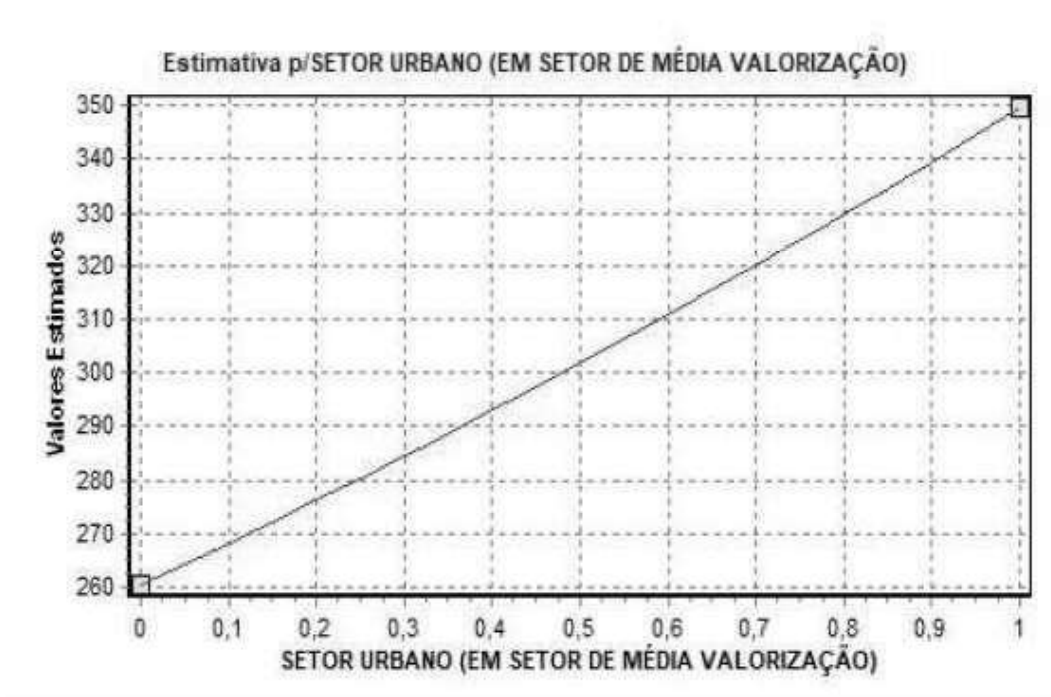


DISTÂNCIA DE COOK



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) ESTIMATIVAS DE VALORES:

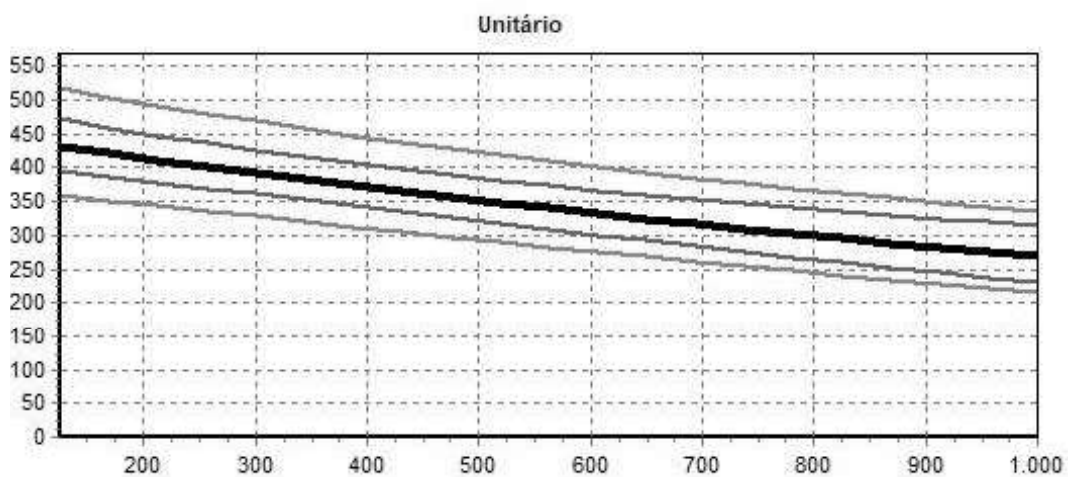
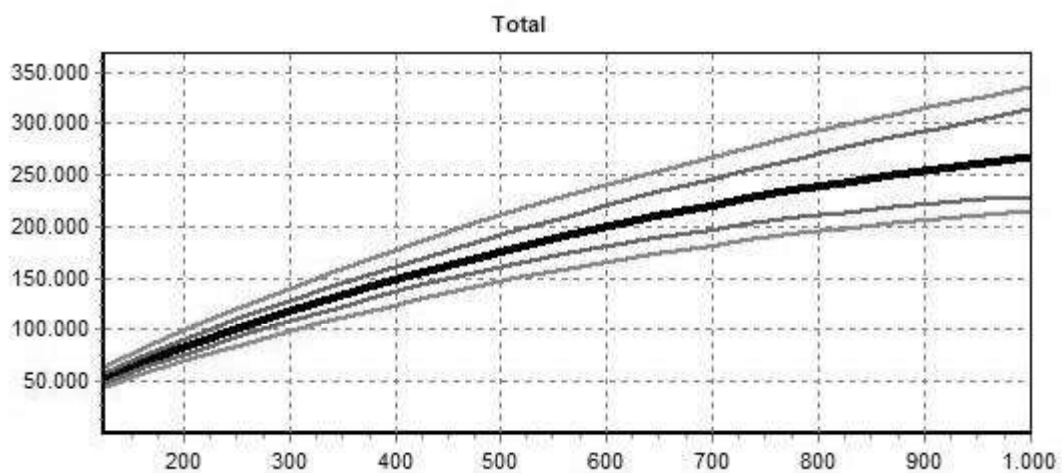
**Imóvel avaliando (Objeto da Avaliação – Rua Tiradentes, 180, Centro):
- VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO: R\$ 105.805,13 -> R\$ 106.000,00 (VALOR ARREDONDADO)**

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	368,08	373,18	375,76	7,92%	
Valor Médio	399,72	405,26	408,06	-	III
Valor Máximo	434,08	440,10	443,14	8,60%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
AMOSTRA (Endereço)	Rua Tiradentes, 180, Centro	-
ÁREA	264,70	Não
TOPOGRAFIA PLANA	1,00	Não
SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)	1,00	Não
FONTE		-
TELEFONE		-

GRÁFICOS DE PONTOS EXTREMOS



Imóvel - Amostra 01 (Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 495, Luiz Gonzaga):

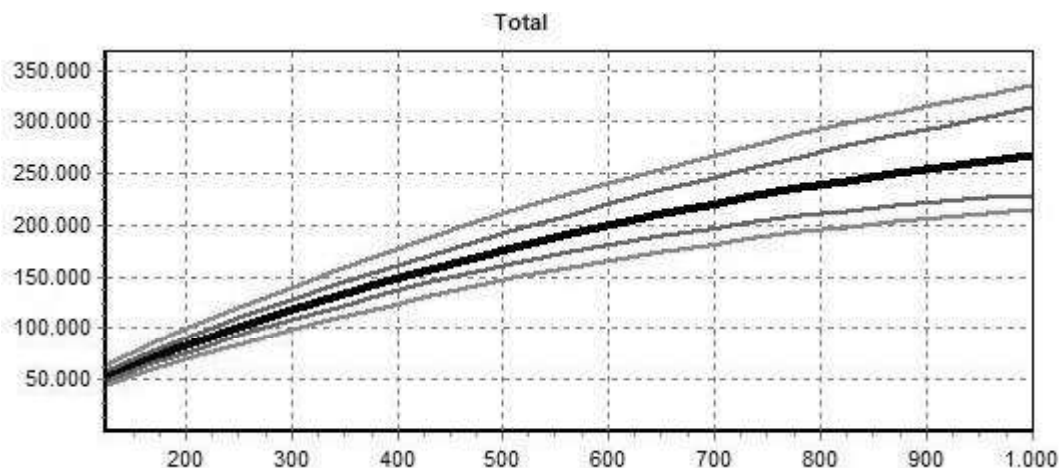
- VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO: R\$ 120.755,60 -> R\$ 121.000,00 (VALOR ARREDONDADO)

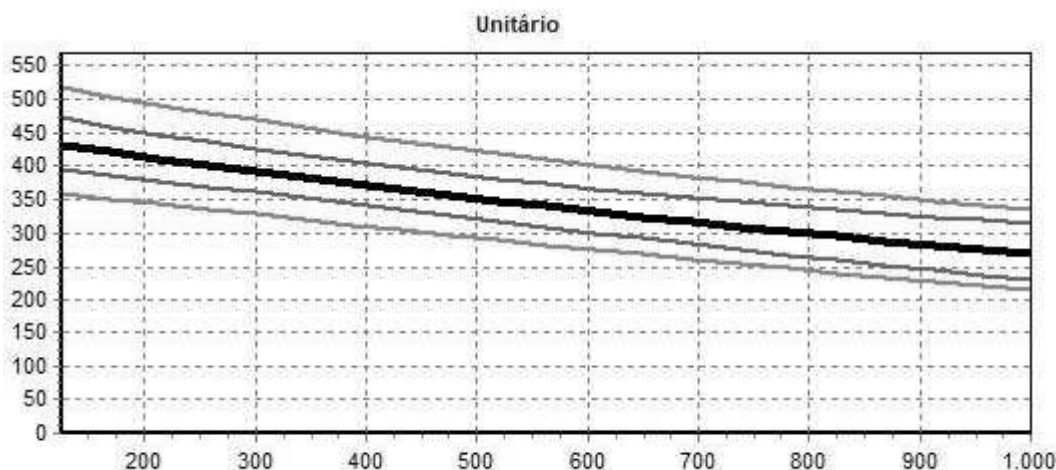
Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	359,50	364,48	367,00	7,85%	
Valor Médio	390,14	395,55	398,28	-	III
Valor Máximo	423,39	429,27	432,23	8,52%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
AMOSTRA (Endereço)	Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 495, Luiz Gonzaga	-
ÁREA	309,52	Não
TOPOGRAFIA PLANA	1,00	Não
SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)	1,00	Não
FONTE	Infinity Negócios Imobiliários - CRECI 38070-J	-
TELEFONE	(16) 99621-1910	-

GRÁFICOS DE PONTOS EXTREMOS





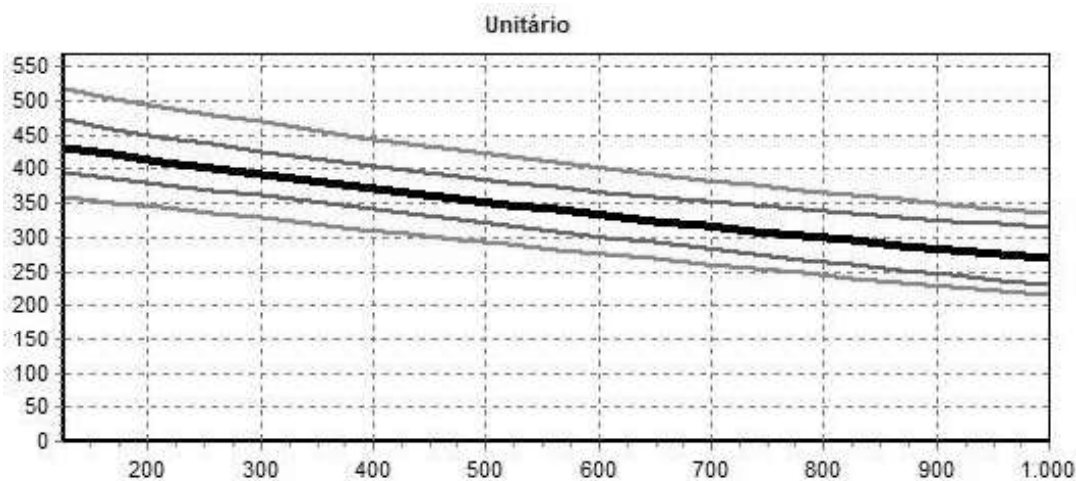
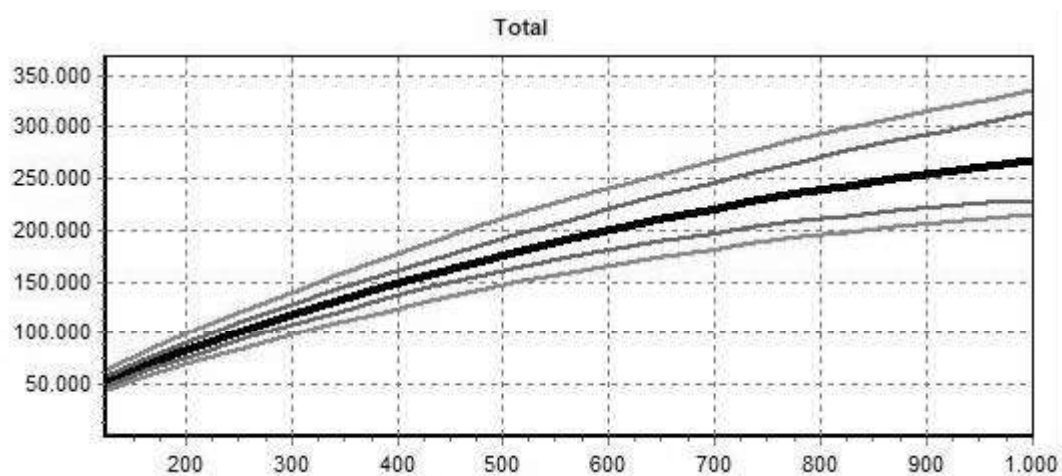
Imóvel - Amostra 02 (Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 801, Luiz Gonzaga):
- VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO: R\$ 122.529,64-> R\$ 123.000,00 (VALOR ARREDONDADO)

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	358,44	363,41	365,92	7,85%	
Valor Médio	388,98	394,38	397,10	-	III
Valor Máximo	422,13	427,99	430,94	8,52%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
AMOSTRA (Endereço)	Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 801, Luiz Gonzaga	-
ÁREA	315,00	Não
TOPOGRAFIA PLANA	1,00	Não
SETOR URBANO (EM SETOR DE MÉDIA VALORIZAÇÃO)	1,00	Não
FONTE	Evandro Vieira - Corretor de Imóveis - CRECI: 199171-F	-
TELEFONE	(16) 98226-4427	-

GRÁFICOS DE PONTOS EXTREMOS



18) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS DADOS DE LOTES (OS MARCADOS COM * NÃO ENTRARAM NA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)



ELEMENTO 2



ELEMENTO 3



(*) ELEMENTO 1



ELEMENTO 4



ELEMENTO 5



(*) ELEMENTO 6



ELEMENTO 7



(*) ELEMENTO 8



ELEMENTO 9



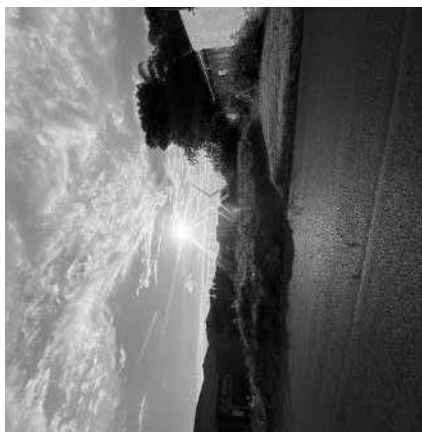
ELEMENTO 10



ELEMENTO 11



(*) ELEMENTO 12



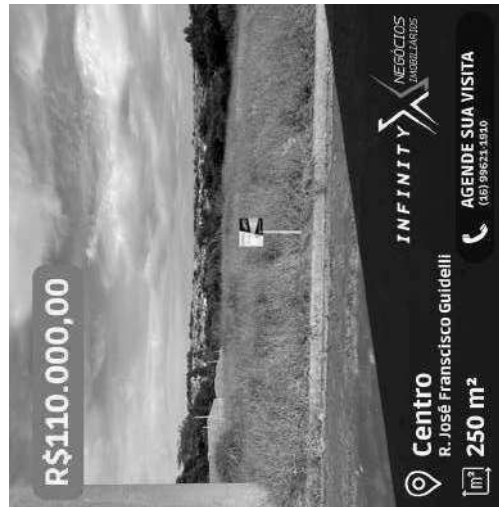
ELEMENTO 15



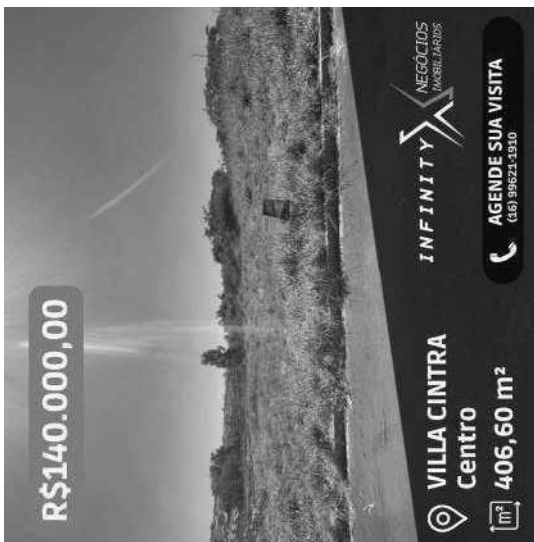
(*) ELEMENTO 14



(*) ELEMENTO 13



(*) ELEMENTO 18



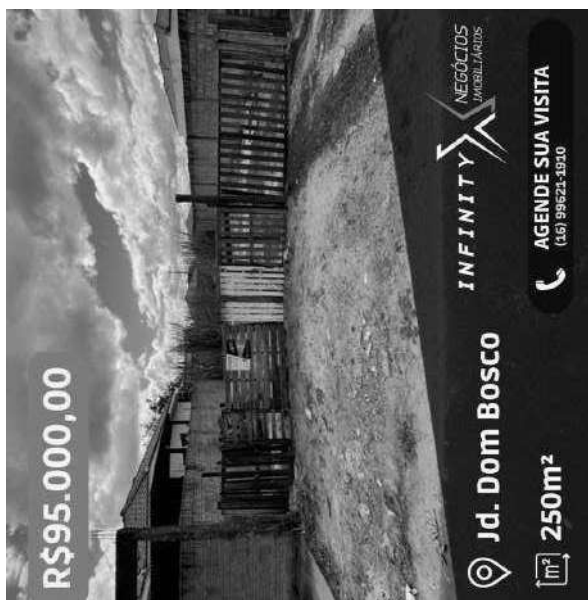
(*) ELEMENTO 17



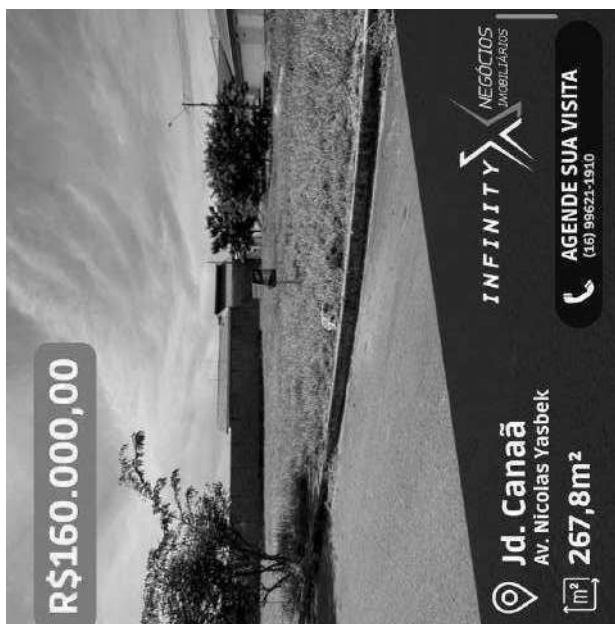
ELEMENTO 16



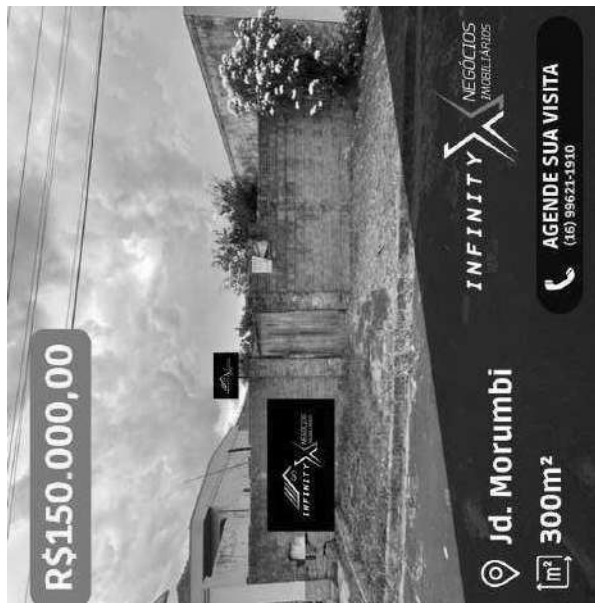
ELEMENTO 21



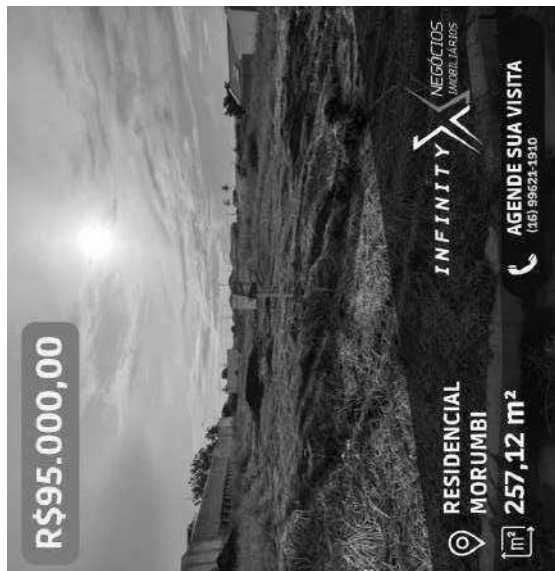
(*) ELEMENTO 20



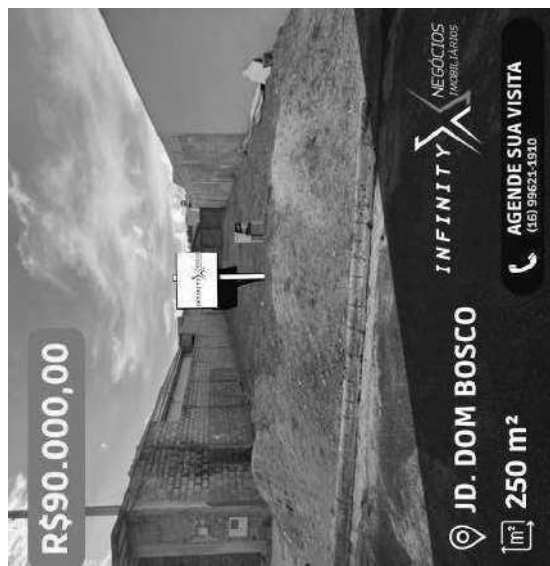
(*) ELEMENTO 19



ELEMENTO 22



ELEMENTO 23



(*) ELEMENTO 24



ELEMENTO 26



ELEMENTO 27



ELEMENTO 25



(*) ELEMENTO 29



(*) ELEMENTO 28



ELEMENTO 30

19) Conclusão

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelos seguintes Valores de Mercado referente aos lotes das amostras:

- Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 495, Luiz Gonzaga: R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 111.271,08 à R\$ 131.048,57.

- Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 801, Luiz Gonzaga: R\$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais), admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de R\$ 112.907,76 à R\$ 132.971,47.

ANEXO VIII

(Custo de Reprodução das Benfeitorias)

Calculo do Valor do Imóvel - Método Evolutivo

Tendo em vista que o imóvel tem áreas de diferentes padrões de acabamento, adotaremos o fator de equivalência para definirmos a área de cálculo do referido imóvel

$$Se = Sp + \sum_n^i (Si, Coef_i)$$

Se : Área equivalente de construção;
Sp : Área principal da edificação;
Si : Área de padrão diferente (i)
coefi : Coeficiente de equivalência de área (i)

O Custo Unitário de Área Equivalente pode ser calculado com o seguinte fórmula

$$C. Unit. Aequ = \left[CUB + \left(\frac{OE+OI (Ofe-Ofd)}{Se} \right) \right] \times (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

C: Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção (CUnitAequ)
CUB: Custo unitário básico;
OE: Orçamento de elevadores;
OI: Orçamento de Instalações Especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interphones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.
Ofe: Orçamento de fundações especiais;
Ofd: Orçamento de fundações diretas;
S: Área equivalente de construção;
A: Taxa de administração da obra;
F: Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
L: Percentual correspondente ao lucro ou à remuneração da construtora.

O Custo de Reprodução de Benefeitorias é o produto do Custo Unitário das Benefeitorias multiplicado pelo valor da Área Total Equivalente.

$$CRepB = C. Unit. Aequ \times Se$$

O fator "D" da depreciação segundo Ross-Heidecke é calculada com base na tabela de Ross-Heidecke, sendo ela de dupla entrada. Na vertical o Estado de Conservação da Edificação e a na Horizontal o % da idade atual do imóvel em relação a vida útil.

O Custo de Reedição de Benefeitorias é o valor do Custo de Reprodução de Benefeitorias descontado da depreciação de Ross-Heidecke

$$CReedB = CRePB \times D$$

O Método Evolutivo determina o valor de um bem através da adição ao valor do terreno do custo de uma benfeitoria, devidamente depreciada, multiplicando-se, esta soma, pelo chamado fator de comercialização, podendo este ser calculado ou atribuído. A NBR 14.653 prevê a utilização deste método em situações onde a escassez de dados de venda tanto de oferta e transação. Desta forma utilizamos o referido método para ratificar o valor do modelo estatístico misto de locação e venda.

$$VI = (VT + CReedB) \times FC$$

Vi: Valor do Imóvel
VT: Valor do Terreno (MCDDM)
CReeB: Custo de Reedição de Benefeitorias (MQC)
FC: Fator de Comercialização (Adotado ou calculado)

CÁLCULO

Área Equivalente Total

SP =	64,11 m ²			Descrição
Si1 =	21,45 m ²	Coef1 =	0,10	Área com cobertura de telha fibrocimento sem laje e sem acabamento
Si2 =	m ²	Coef2 =		
Si3 =	m ²	Coef3 =		
Si4 =	m ²	Coef4 =		
Si5 =	m ²	Coef5 =		

Se = 66,26 m²

Custo Unitário de Construção por metro quadrado de área equivalente de Construção

Comercial - salas e lojas / CUB Sinduscon / Agosto 2025 / Sem Desoneração

CSL-8

CSL-8 => 2.106,13 R\$/m²

OE:	R\$		
OI:	R\$		
OFe:	R\$		
Ofd:	R\$		
A:	3,00 %		
F:	8,00 %	BDI	22,36%
L:	10,00 %		

C Unit Aequ 2.577,14 R\$/m²

Custo de Reprodução de Benfeitorias

CRepB = C Unit Aequ * Area Equivalente

CRepB = R\$ 170.748,74

Fator de Depreciação de Ross Heidecke (D)

Otemos o valor de K da tabela de Ross Heideck, segundo as informações abaixo:

Estado de Conservação:	F	K Calc.
Idade Aparente:	20 anos	
Vida Útil:	70 anos	
Valor Residual	20 %	
Idade % de vida util	28,57 %	

A	Novo	18,38
B	Entre novo e regular	18,35
C	Regular	20,44
D	Entre regular e reparos simples	24,93
E	Reparos simples	33,14
F	Entre reparos simples e importantes	45,50
G	Reparos importantes	61,31
H	Entre reparos importantes e s/valor	79,79

K= 45,50

$D = Vr + [(1-Kd) \times (1 - Vr)]$

D = 63,60 %

Custo de Reedição de Benfeitorias

CreedB = CrepB * D/100

CreedB = R\$ 108.592,57

Valor do Imóvel

Custo de Reedição de Benfeitorias -> R\$ 109.000,00

Valor do Terreno Inferido -> R\$ 106.000,00

Fator de Comercialização -> 0,93

FC = (VT + Creed) x FC

VI = 201000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA OLIVEIRA SERGENTI, liberado nos autos em 08/09/2025 às 10:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000957-93.2017.8.26.0549 e código Q51bOzY5.

ANEXO IX

(Tabela de Especificação da Avaliação)

ANEXO IX – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade Mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de Variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	<i>Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.</i>	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância alfa (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	2%	5%

TOTAL de pontos atingidos: 15

Descrição	GRAU		
	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

Item	Descrição	Pontos	Graus		
			III	II	I
1	Estimativa do Custo direto	2	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela Utilização de custo unitário básico para projeto padrão semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com devido ajustes
2	BDI	2	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	2	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado de novo ou Caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Total da Pontuação Atingida:		6	Grau Atingido: II		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Pontos	Graus		
			III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno	2	<i>Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo</i>	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos Custos de reedição	2	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	3	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total da Pontuação Atingida:		7	Grau Atingido: II		

ANEXO X

(Determinação do Fator de Comercialização)

Calculo do Fator de Comercialização da Amostra 1

Endereço: Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 495, Luiz Gonzaga
Fonte: Infinity Negócios Imobiliários - CRECI 38070-J
Fone: (16) 99621-1910

Tendo em vista que o imóvel tem áreas de diferentes padrões de acabamento, adotaremos o fator de equivalência para definirmos a área de cálculo do referido imóvel

$$Se = Sp + \sum_n^i (Si, Coef_i)$$

Se : Área equivalente de construção;
Sp : Área principal da edificação;
Si : Área de padrão diferente (i)
coefi : Coeficiente de equivalência de área (i)

O Custo Unitário de Área Equivalente pode ser calculado com o seguinte fórmula

$$C. Unit. Aequ = \left[CUB + \left(\frac{OE+OI+Ofe-Ofd}{Se} \right) \right] \times (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

C: Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção (CUnitAequ)
CUB: Custo unitário básico;
OE: Orçamento de elevadores;
OI: Orçamento de Instalações Especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.
Ofe: Orçamento de fundações especiais;
Ofd: Orçamento de fundações diretas;
S: Área equivalente de construção;
A: Taxa de administração da obra;
F: Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
L: Percentual correspondente ao lucro ou à remuneração da construtora.

O Custo de Reprodução de Benefeitorias é o produto do Custo Unitário das Benefeitorias multiplicado pelo valor da Área Total Equivalente.

$$CRepB = C. Unit. Bas \times Se$$

O fator "D" da depreciação segundo Ross-Heidecke é calculada com base na tabela de Ross-Heidecke, sendo ela de dupla entrada. Na vertical o Estado de Conservação da Edificação e a na Horizontal o % da idade atual do imóvel em relação a vida útil.

O Custo de Reedição de Benefeitorias é o valor do Custo de Reprodução de Benefeitorias descontado da depreciação de Ross-Heidecke

$$CReedB = CRePB \times D$$

O Método Evolutivo determina o valor de um bem através da adição ao valor do terreno do custo de uma benfeitoria, devidamente depreciada, multiplicando-se, esta soma, pelo chamado fator de comercialização, podendo este ser calculado ou atribuído. A NBR 14.653 prevê a utilização deste método em situações onde a escassez de dados de venda tanto de oferta e transação. Desta forma utilizamos o referido método para ratificar o valor do modelo estatístico misto de locação e venda.

$$VI = (VT + CReedB) \times FC$$

Vi: Valor do Imóvel
VT: Valor do Terreno (MCDDM)
CReeB: Custo de Reedição de Benefeitorias (MQC)
FC: Fator de Comercialização (Adotado ou calculado)

Desta forma, e com base na fórmula acima, o Valor de FC pode ser calculado isolando-se o FC na fórmula

$$FC = \frac{VI}{(VT + ReedB)}$$

CÁLCULO

Área Equivalente Total

SP =	317,95 m ²				Descrição
Si1 =	m ²	Coef1 =			
Si2 =	m ²	Coef2 =			
Si3 =	m ²	Coef3 =			
Si4 =	m ²	Coef4 =			
Si5 =	m ²	Coef5 =			

Se = 317,95 m²

Custo Unitário de Construção por metro quadrado de área equivalente de Construção

Comercial - salas e lojas / CUB Sinduscon / Agosto 2025 / Sem Desoneração

CSL-8

CSL-8 => 2.106,13 R\$/m²

OE:	R\$
OI:	R\$
OFe:	R\$
Ofd:	R\$
A:	3,00 %
F:	8,00 %
L:	10,00 %

C Unit Aequ 2.577,14 R\$/m²

Custo de Reprodução de Benfeitorias

CRepB = C Unit Aequ * Area Equivalente
CRepB = R\$ 819.403,23

Fator de Depreciação de Ross Heidecke (D)

Otemos o valor de K da tabela de Ross Heideck, segundo as informações abaixo:

Estado de Conservação: **C**
 Idade Aparente: 25 anos
 Vida Útil: 70 anos
 Valor Residual 20 %

Idade % de vida util 35,71 %

K= 26,18

D = Vr + [(1-Kd) x (1 - Vr)]

D = 79,06 %

		K Calc.
A	Novo	24,24
B	Entre novo e regular	24,22
C	Regular	26,18
D	Entre regular e reparos simples	30,31
E	Reparos simples	37,95
F	Entre reparos simples e importantes	49,44
G	Reparos importantes	64,10
H	Entre reparos importantes e s/valor	79,61

Custo de Reedição de Benfeitorias

CreedB = CrepB * D/100

CreedB = R\$ 647.817,76

Fator de Comercialização

Valor do Imóvel Pesquisado -> R\$ 790.000,00

Valor do Terreno Inferido -> R\$ 121.000,00

FC = VI / (VT + Creed)

FC = 1,03

Calculo do Fator de Comercialização da Amostra 2

Endereço: Avenida Professor José Dilermando Ribeiro, 801, Luiz Gonzaga
Fonte: Evandro Vieira - Corretor de Imóveis - CRECI: 199171-F
Fone: (16) 98226-4427

Tendo em vista que o imóvel tem áreas de diferentes padrões de acabamento, adotaremos o fator de equivalência para definirmos a área de cálculo do referido imóvel

$$Se = Sp + \sum_n^i (S_i, Coef_i)$$

Se : Área equivalente de construção;
Sp : Área principal da edificação;
Si : Área de padrão diferente (i)
coefi : Coeficiente de equivalência de área (i)

O Custo Unitário de Área Equivalente pode ser calculado com o seguinte fórmula

$$C. Unit. Aequ = \left[CUB + \left(\frac{OE+OI+Ofe-Ofd}{Se} \right) \right] \times (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

C: Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção (CUnitAequ)
CUB: Custo unitário básico;
OE: Orçamento de elevadores;
OI: Orçamento de Instalações Especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.
Ofe: Orçamento de fundações especiais;
Ofd: Orçamento de fundações diretas;
S: Área equivalente de construção;
A: Taxa de administração da obra;
F: Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
L: Percentual correspondente ao lucro ou à remuneração da construtora.

O Custo de Reprodução de Benefeitorias é o produto do Custo Unitário das Benefeitorias multiplicado pelo valor da Área Total Equivalente.

$$CRepB = C. Unit. Bas \times Se$$

O fator "D" da depreciação segundo Ross-Heidecke é calculada com base na tabela de Ross-Heidecke, sendo ela de dupla entrada. Na vertical o Estado de Conservação da Edificação e a na Horizontal o % da idade atual do imóvel em relação a vida útil.

O Custo de Reedição de Benefeitorias é o valor do Custo de Reprodução de Benefeitorias descontado da depreciação de Ross-Heidecke

$$CReedB = CRePB \times D$$

O Método Evolutivo determina o valor de um bem através da adição ao valor do terreno do custo de uma benfeitoria, devidamente depreciada, multiplicando-se, esta soma, pelo chamado fator de comercialização, podendo este ser calculado ou atribuído. A NBR 14.653 prevê a utilização deste método em situações onde a escassez de dados de venda tanto de oferta e transação. Desta forma utilizamos o referido método para ratificar o valor do modelo estatístico misto de locação e venda.

$$VI = (VT + CReedB) \times FC$$

Vi: Valor do Imóvel
VT: Valor do Terreno (MCDDM)
CReeB: Custo de Reedição de Benefeitorias (MQC)
FC: Fator de Comercialização (Adotado ou calculado)

Desta forma, e com base na fórmula acima, o Valor de FC pode ser calculado isolando-se o FC na fórmula

$$FC = \frac{VI}{(VT + ReedB)}$$

CÁLCULO

Área Equivalente Total

SP =	406,66 m ²			Descrição
Si1 =	m ²	Coef1 =		
Si2 =	m ²	Coef2 =		
Si3 =	m ²	Coef3 =		
Si4 =	m ²	Coef4 =		
Si5 =	m ²	Coef5 =		

Se = 406,66 m²

Custo Unitário de Construção por metro quadrado de área equivalente de Construção

Comercial - salas e lojas / CUB Sinduscon / Agosto 2025 / Sem Desoneração

CSL-8

CSL-8 => 2.106,13 R\$/m²

OE:	R\$
OI:	R\$
OFe:	R\$
Ofd:	R\$
A:	3,00 %
F:	8,00 %
L:	10,00 %

C Unit Aequ 2.577,14 R\$/m²

Custo de Reprodução de Benfeitorias

CRepB = C Unit Aequ* Area Equivalente
CRepB = R\$ 1.048.021,75

Fator de Depreciação de Ross Heidecke (D)

Otemos o valor de K da tabela de Ross Heideck, segundo as informações abaixo:

Estado de Conservação: **C**
 Idade Aparente: 25 anos
 Vida Útil: 70 anos
 Valor Residual 20 %

Idade % de vida util 35,71 %

K= 26,18

$D = Vr + [(1-Kd) \times (1 - Vr)]$

D = 79,06 %

		K Calc.
A	Novo	24,24
B	Entre novo e regular	24,22
C	Regular	26,18
D	Entre regular e reparos simples	30,31
E	Reparos simples	37,95
F	Entre reparos simples e importantes	49,44
G	Reparos importantes	64,10
H	Entre reparos importantes e s/valor	79,61

Custo de Reedição de Benfeitorias

CreedB = CrepB * D/100

CreedB = R\$ 828.562,88

Fator de Comercialização

Valor do Imóvel Pesquisado -> R\$ 799.000,00

Valor do Terreno Inferido -> R\$ 123.000,00

$FC = VI / (VT + Creed)$

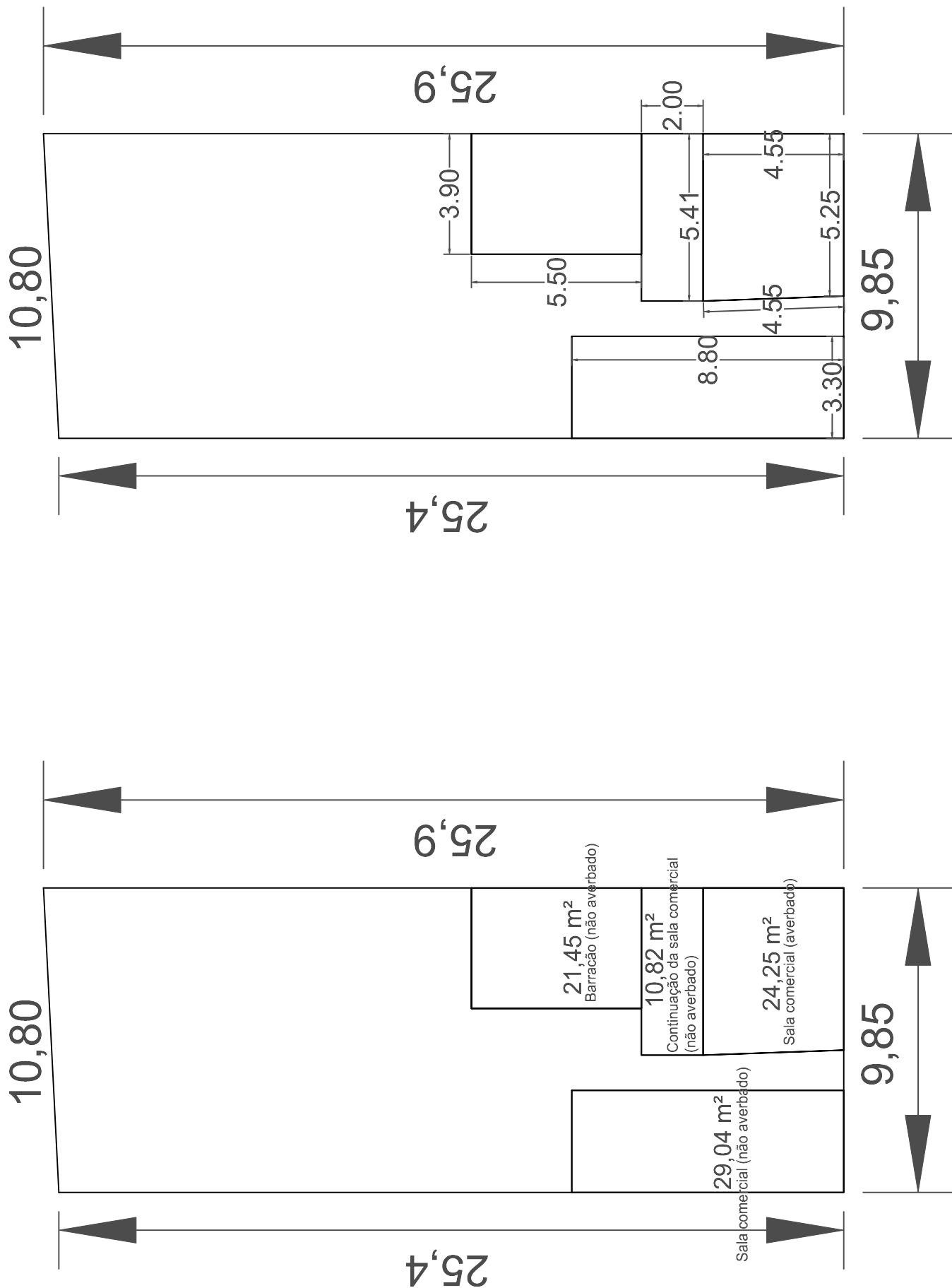
FC = 0,84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA OLIVEIRA SERGENTI, liberado nos autos em 08/09/2025 às 10:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000957-93.2017.8.26.0549 e código Q51bOzY5.

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

ANEXO XI

(Detalhamento das edificações do imóvel)



ANEXO XII

(Alvará de licença de obra do imóvel)



Prefeitura Municipal de Santa Rosa de Viterbo
Estado de São Paulo

Seção de Cadastro e Patrimônio
SERVIÇO DE CONSTRUÇÃO URBANA

ALVARÁ DE LICENÇA

SAIBAM quantos presente alvará virem que, de ordem do Sr. Prefeito Municipal, à vista do despacho exarado no requerimento protocolado sob n.o 182/96, o(a) Sr.(a) Maria Paula Rosa

tem licença para, de acordo com a legislação em vigor. REGULARIZAR CONSTRUIR AUMENTAR REFORMAR, um prédio residencial comercial, situado nesta cidade à

Rua Tiradentes, lote n.o da quadra n.o do loteamento denominado " Centro "

sob responsabilidade do Engº. Civil. José Salim CREA 24.250/D nos termos do processo n.o, 182/96 de acordo com a planta aprovada nesta data.

Santa Rosa de Viterbo, 23 de dezembro de 1996.

CONFERE COM O ORIGINAL
P. M. SANTA ROSA DE VITERBO
01 AGO. 2025
[Signature]
Ass. Responsável

Luciano da Silva
Fiscal de Posturas
RG 43.094.160-2

Responsável
VISTO
Em 30 de dezembro de 1996
[Signature]
FISCAL
Alinhado e emplacado sob n.o 180 e 186

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA OLIVEIRA SERGENTI, liberado nos autos em 08/09/2025 às 10:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000957-93.2017.8.26.0549 e código Q51bOzY5.

N.º _____

Exmo. Sr.

DD. Prefeito Municipal
NESTA

Deiro.

A este, com os documentos que o instruem, processe-se na forma da lei.

Santa Rosa, _____ 199

Omar Nagib Moussa
Prefeito Municipal

Maria Paula Rosa

residente nesta cidade, à Rua Tiradentes
pretendendo construir, lote n.º - da quadra n.º - do
loteamento denominado Centro
junta ao presente os documentos exigidos por lei, e requer a Vossa Excelencia:

- Aprovação de planta
- Alvará de licença
- Para lig. de água
- Alinhamento
- Emplacamento
- Expediente

260
330
330
2020

Têrmos em que,
E. Deferimento

Santa Rosa de Viterbo, 23 de dezembro de 199 6

CONFERE COM O ORIGINAL
P. M. SANTA ROSA DE VITERBO

01 AGO. 2025

[Assinatura]

Ass. Responsável

Luciano da Silva
Fiscal de Posturas
RG 43.094.160-2


[Assinatura]
19/6/96

MEMORIAL DESCRITIVOOBRA RESIDENCIAL E COMERCIAL

PROPRIETÁRIO:- MARIA PAULA ROSA

LOCAL:- RUA TIRADENTES - CENTRO

ÁREAS:- TERRENO 264,70 M2 CONSTRUÇÃO:- 151,02 M2



Luciano da Silva
Fiscal de Posturas
RG 43.094.160-2

- 01-PREPARAÇÃO DO TERRENO:- O terreno será desmatado e nivelado conforme exigências do projeto, sendo o nível 20 cm acima da cota do meio fio.
- 02-FUNDAÇÃO:- Sapata corrida de concreto armado em todas as paredes com utilização de estacas de 20cm., profundidades de 1,50m.
- 03-IMPERMEABILIZAÇÃO:- Em todo o respaldo de fundação com dobramento lateral de 20cm., nos dois lados com aplicação de Vedacit e pintado com neutrol 45.
- 04-ESTRUTURA:- Será de tijolos maciços de barro, vergas, vigas e cinta de amarração nos respaldos e fundação.
- 05-ALVENARIA:- Será com tijolos de barro com assentes de argamassa de / de cal, cimento traço 1:2:3 e areia e espessura de indicação no projeto.
- 06-FORRO:- Será de laje pré-fabricada plana do tipo Itabirit, com reboco na parte inferior.
- 07-COBERTURA:- Telhas francesas de 1ª qualidade com madeiramento em peroba seca.
- 08-INSTALAÇÃO HIDRÁULICA:
- 8.1- ÁGUA FRIA:- à tubulação será em PVC rígido de 3/4", ligados ao reservatório de acumulação com capacidade de 1.000 L e abastecido pela rede pública com hidrômetro, louças conjunto branco marca Celite / ou similar com metais cromados.
- 8.2- ÁGUA SERVIDAS e esgoto sanitário, e tubulação será em PVC rígido com diâmetro mínimo de 4" ligados, ao coletor público.
- 8.3- ÁGUA FLUVIAIS:- Serão coletadas para a via pública através de canalização por sob a calçada, com tubos de OVC de 4".
- 09-INSTALAÇÃO ELÉTRICA:- Totalmente embutidas nas paredes com eletrodutos de PVC ou similar ligação monofásica de 110V., com quadro de distribuição de circuitos.
- Os pontos de luz e tomadas de corrente serão embutidas nas alvenarias através de caixa de ferro esmaltado.
- As instalações serão de conformidade com as normas e padrões da CPFL e normas da ABNT.
- Entrada pelo padrão fornecido pelas normas da CPFL.
- 10-REVESTIMENTO DE PAREDES:- Chapisco fino de cimento e areia, reboco / nas paredes internas e externas, paredes do WC e cozinha com barra de azulejos brancos (15X15) até a altura de 2,00m., rejuntados com cimento branco.
- 11-PISOS:- Lastros para sub-piso de concreto magro sobre o terreno nivelado e aplicado.
- Piso cerâmico no banheiro e cozinha, sendo a cerâmica de 7,5 X 15cm.
- Dormitórios e circulação e sala, tacos de peroba.
- 12-ESQUADRIAS:- A-De madeira-portas externas e internas de madeira lisa
B-De Forro-Janelas e vitreaux em estrutura de ferro ferrensagens cromadas.
- 13-PINTURAS:- Pintura com tinta de latex PVA com impermeabilização da face externa e interna, aplicação de uma mão de massa corrida. A pintura das esquadrias de ferro serão a óleo.
- 14-VIDROS:- Serão todos de 1ª qualidade com espessura de 3mm canelados
- 15-LIMPEZA:- Será feita limpeza geral na obra.

Santa Rosa de Viterbo, 20 de dezembro de 1.996.

~~CAJURUSARI~~

CONFERE COM O ORIGINAL
P. M. SANTA ROSA DE VITERBO
01 AGO. 2025

Ass. Responsável

Luciano da Silva
Fiscal de Posturas
RG 43.094.160-2

ANEXO XIII

(Documentação das amostras comparativas)



Imóvel:	4795	Insc. Imobiliária:	00318.0114	Cep:	14271046
Contribuintes:	16926		CLEVER CAMPANILI	Bloco:	
Co-responsável:				Número:	495
Logradouro:	54 - PROFESSOR JOSE DILERMANDO RIBEIRO*			Apto.:	
Complemento:				Lado:	Ambos
Condomínio:				Seção:	12
Loteamento:	RESIDENCIAL LUIZ GONZAGA			Lote:	09
Bairro:	RESIDENCIAL LUIZ GONZAGA*			Quadra:	04
Distrito:	Santa Rosa de Viterbo			Matrícula:	

Campo Adicional	Valor
Tipo Imposto:	Predial
ISENTO	NÃO
Aposentado	Nao
Topografia	Declividade até 05%
Superfície/Pedologia	Seco
Vago/SubUtilizado?	Não
Encravado ?	Não
Fundo ?	Não
Muro e Passeio	Com Muro e Com Passeio
Perimetro ?	Urbano
Fator Ponderação/Quadra	
Area do Terreno	309,5200
Testada Principal	11,5100
Rede de Agua ?	Sim
Rede de Esgoto ?	Sim
Energia Elétrica ?	Sim
Iluminação Pública ?	Sim
Guias e Sarjetas ?	Sim
Galeria Pluvial ?	Sim
Pavimentação ?	Sim
Região	L
Area da Construção 1	317,9500
Categoria da Construção 1	22
Area Total da Construção	317,9500
Tipo de Construção (Cat. 01)	Bar.Fec.I.Medio
Vlr M2 do Terreno	113,1659
Valor M2 Construção 1	638,0000
Valor M2 Construção 2	
Valor M2 Construção 3	
Valor M2 Construção 4	
Valor M2 Construção 5	
N. Imoveis do Contrib.	34
Valor Venal do Terreno	33.275,7418
Valor Venal Predial	202.854,4300
Valor Venal Total	236.130,1700
Aliquota Territorial	0,0150
Aliquota Predial	0,0100
Valor Imposto Territorial	499,0000
Valor Imposto Predial	2.028,5400
Valor Total do Imposto	2.527,5400
Valor Instrumento	166.282,6600
Ano da Construção	2001
Seção	317.9500000000000000



Imóvel:	4667	Insc. Imobiliária:	00316.0171	Cep:	14271046
Contribuinte:	FERNANDA DE FATIMA MARQUES MELLO			Bloco:	
Co-responsável:				Número:	801
Logradouro:	PROFESSOR JOSE DILERMANDO RIBEIRO*			Apto.:	
Complemento:				Lado:	Ambos
Condomínio:				Seção:	12
Loteamento:	RESIDENCIAL LUIZ GONZAGA			Lote:	14
Bairro:	RESIDENCIAL LUIZ GONZAGA*			Quadra:	02
Distrito:	Santa Rosa de Viterbo			Matrícula:	

Campo Adicional	Valor
Tipo Imposto:	Predial
ISENTO	NÃO
Aposentado	Nao
Topografia	Declividade até 05%
Superfície/Pedologia	Seco
Vago/SubUtilizado?	Não
Encravado ?	Não
Fundo ?	Não
Muro e Passeio	Com Muro e Com Passeio
Perimetro ?	Urbano
Fator Ponderação/Quadra	
Area do Terreno	315,0000
Testada Principal	11,2500
Rede de Agua ?	Sim
Rede de Esgoto ?	Sim
Energia Eletrica ?	Sim
Iluminação Publica ?	Sim
Guias e Sarjetas ?	Sim
Galeria Pluvial ?	Sim
Pavimentação ?	Sim
Regiao	L
Area da Construção 1	406,6600
Categoria da Construção 1	23,0000
Area da Construção 2	
Categoria da Construção 2	23,0000
Area Total da Construção	406,6600
Tipo de Construção (Cat. 01)	Bar.Fec.I.Popular
Tipo de Construção (Cat. 02)	Bar.Fec.I.Popular
Vir M2 do Terreno	113,1659
Valor M2 Construção 1	456,1800
Valor M2 Construção 2	456,1800
Valor M2 Construção 3	
Valor M2 Construção 4	
Valor M2 Construção 5	
N. Imoveis do Contrib.	4,0000
Valor Venal do Terreno	33.864,8833



ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE
Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2025

fls. 524
Página: 2 / 2
Data: 22/08/2025

Usuário: janeteFlorinda

Campo Adicional	Valor
Valor Venal Predial	185.513,3100
Valor Venal Total	219.378,1900
Aliquota Territorial	0,0150
Aliquota Predial	0,0100
Valor Imposto Territorial	508,0000
Valor Imposto Predial	1.855,1300
Valor Total do Imposto	2.363,1300
Seção	406.6600000000000000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA OLIVEIRA SERGENTI, liberado nos autos em 08/09/2025 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000957-93.2017.8.26.0549 e código Q5lbOzY5.