



JAIR PALADINO – ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
CRECI 183083 F CNAI 30242 CREA 5062822154
peritopaladino@gmail.com

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	2
1 – SOLICITANTE	2
2 – FINALIDADE	2
3 – NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)	2
4 – DA COMPETÊNCIA	2
5 – Partes da ABNT/NBR	3
6 – Abreviaturas	3
7 – Imóvel Avaliando	4
7.1 – Dados do Correio – Endereçamento e CEP	4
7.2 – Confrontações e Matrícula do Imóvel	4
8 – Vistoria e Trabalhos	4
9 – Descrição do Imóvel	5
9.1 – Relatório Fotográfico do IA – Imóvel Avaliando	5
10 – Características do Imóvel	5
11 – Características da Região	5
11.1 – Sobre a região	6
11.2 – Elementos valorizantes na região	6
11.3 – Serviços na região	7
11.4 – Infraestrutura e serviços públicos na região	7
12 – Metodologia Utilizada	7
13 – Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais	7
14 – Adequações e Homogeneizações de Valores	8
14.1 – Quanto aos preços do tipo oferta	8
14.2 – Quanto a idade dos imóveis	8
14.3 – Resultado auferido	8
15 – Notas	9
16 – Conclusão	9
17 – Currículo do Corretor Perito – Emissor deste Parecer Técnico	11
18 – Breve Relato sobre ACQUAPONIA	13
19 – Área Equivalente – Na Construção Civil e Avaliação Imobiliária	14
20 – Outros temas sobre Avaliação Imobiliária	15



JP 10152025

LAUDO - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Apresentação:

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Solicitantes:

Gerson Gilberto De Almeida

Imóvel Avaliando:

Terreno de Uso Residencial – Chácara com Psicultura e Ranário.

Jundiacanga – Araçoiaba da Serra - SP

Finalidade do Parecer:

Determinação de Valor de Mercado e Quantificação das Benfeitorias – Reedição da Edificação.

1. SOLICITANTE

GERSON GILBERTO DE ALMEIDA

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, tem por finalidade, determinar o valor de mercado, apuração da Quantificação das Benfeitorias, com sua Reedição, como se hoje fossem novas, para o imóvel sito a Travessa Estrada Gattaz 1, Jundiacanga – Araçoiaba da Serra – SP – Matrícula 88540 – Segundo Oficial do Registro de Imóveis de Sorocaba, Inscrição Cadastral no INCRA 609.021.021.970-7

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – JP 10152025



4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Estando também o subscritor, apto a fornecer Laudos e Pareceres Técnicos, por conta da formação em Tecnologia de Construção Civil, na modalidade de Edifícios, com registro ativo no CREA SP sob número 5062822154.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM,

JAIR PALADINO

2



JP 10152025

destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

Informo também, que foi consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF), o qual emitiu o acórdão nº 2007.34.00.010591-0 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis. E, por fim, a decisão do STF (Supremo Tribunal Federal), através do agravo nº 708.474 (de 2012), o qual informa que não necessita de formação específica na área de Engenharia, Arquitetura ou Agronomia, porque tal atividade está relacionada com a respectiva área de atuação e de conhecimento do Corretor de Imóveis, “no aspecto mercadológico” e na “elaboração de perícia para aferição do valor de mercado de bem imóvel”. Sendo assim, tem efeito ERGA OMNES, vale para todos e contra todos. Transitou em julgado. É irrecorrível. Portanto, não resta dúvidas sobre a competência legal dos Corretores de Imóveis possuírem habilidade técnica para fazer avaliações imobiliárias

5. Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6. Abreviaturas

- A.T.T - Área Total do Terreno
- A.T.C - Área Total construída
- A.C - Idade aparente da construção
- ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- Art. – Artigo
- AT - Área do terreno
- C.M2 - Custo por metro quadrado
- CRECI-SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- DTC – Depreciação por Tempo de Construção
- IA - Imóvel em Avaliação
- IPTU - Imposto predial, territorial e urbano.
- M2 - Metro quadrado
- MG - Média geral



JP 10152025

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D - Resultado do fator de depreciação.

TG - Total Geral

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

V.L - Valor da locação

V.M - Valor médio

V.V - Valor de venda

7. Imóvel Avaliando

O imóvel, objeto deste Laudo - PTAM, é de propriedade do Sr. Gerson Gilberto De Almeida, neste local ainda encontra-se instalada a Empresa Gerson Gilberto de Almeida, com CNPJ MF 12.587.652/0001-53, com CNAEs específicos de Ranicultura, Criação de Peixes em Água Doce e Horticultura (exceto Morangos), imóvel sito a Travessa Estrada Gattaz 1, Jundiacanga – Araçoiaba da Serra – SP – Matrícula 88540 – Segundo Oficial der Registro de Imóveis de Sorocaba, Inscrição Cadastral no INCRA 609.021.021.970-7

7.1. Dados do IMPOSTO

Imóvel devidamente cadastrado junto ao MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR – MDA, INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA, com CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR 950.190.940.682-1, número do CCIR 57358314236, emitido em 30/08/2023

7.2. Confrontações e Matrícula do Imóvel

Limita-se a propriedade, com início no marco cravado na vértice formado pela propriedade de Ary Moretti e sua esposa Ana Maria Mitiko Sawabe Moreti, a Gleba em questão e parte do remanescente 1, hoje Sítio Falcão de Luiz Antonio do Amaral, sucessor de Luthero Arouca e sua esposa, partindo daí, segue com azimuth 297°27'38", na distância de 200,41 metros confrontando com a parte remanescente 1, hoje Sítio Falcão de Luiz Antonio do Amaral, sucessor de Luthero Arouca e sua esposa, deflete à esquerda e segue em reta 92,51 metros com azimuth 23°05'SW, confrontando com a propriedade de Camilo Gattaz; deflete à esquerda e segue 213,09 metros com azimuth 62°32'22" confrontando com parte remanescente 1, hoje Sítio Cisne, de Lee Shang Chieh, sucessor de Luthero Arouca e sua esposa, até atingir o ponto junto às confrontações de Ary Moretti e sua esposa Ana Maria Mitiko Sawabe Moretti; deflete à esquerda e segue com estes no azimuth 18°35'38" SW, na distância de 55,05 metros, até atingir o ponto 2ª; deflete à esquerda e segue com azimuth 15° 36'08"SW na distância de 37,81 metros até atingir o ponto inicial, fechando assim o perímetro.

8. Vistoria e Trabalhos

O IA foi vistoriado **IN LOCO**, quando fora feito reportagem fotográfica.



JP 10152025

9. Descrição do Imóvel

Terreno de Sítio, com declive acima de 20%, com diversas benfeitorias implantadas no local, planilhas de quantificação anexadas no Laudo, propriedade constituída, entre tantas benfeitorias, com Casa Sede Área Gourmet, Casa de Caseiro, e especificamente a área de Ranário e Psicultura, além de diversas outras benfeitorias.

9.1 – Relatório Fotográfico do IA – Imóvel Avaliando

A reportagem do IA – Imóvel Avaliando encontra-se anexada ao relatório ao final.

10. Características do Imóvel

O Imóvel em questão, foi adaptado e projetado para um ambiente Cultural e Produtivo, com a estrutura de Ranário e Psicultura, com tanques auto-suficientes na utilização de água, recebendo além da provisão de um poço artesiano com vasão de 40 mil litros/dia, conta ainda com uma Cisterna de reuso de águas pluviais, cisterna esta com capacidade de 45 mil litros de água, totalmente direcionada para os tanques dos criadouros.

Além da Casa Sede, Casa de Caseiro, Mini campo de Futebol, Canil, Galinheiro, temos a estrutura das Estufas e demais benfeitorias conforme a seguir:

Estufa 1 – Em estrutura metálica de 14x8 metros – 112 m² - contando com 3 tanques circulares com capacidade conjunta de 70 m³ (setenta metros cúbicos).

Estufa 2 – Em estrutura metálica de 21x4,5 metros – 94,5 m² - contando com 7 baias para Ranicultura e Psicultura com aproximadamente 7 m² cada, tendo ainda 1 tanque capacidade conjunta de 250 m³ (duzentos e cinquenta metros cúbicos).

Estufa 3 - Em estrutura metálica de 28x7 metros – 196 m² - Local onde se realiza a engorda dos peixes, contando com 2 tanques 70 m³ cada, (setenta metros cúbicos).

Nesta área ainda, encontra-se uma estrutura edificada, onde seria um Abatedouro – Cozinha, um conjunto de 2 sanitários e uma Cantina, espaço este todo avarandado, com um total de 58,28 m², conforme descritivo no memorial de Quantificação de Custos.

O Entorno da propriedade é dotada de alambrados, em cerca metálica, com base em alvenaria de blocos de concreto com baldrame, e morões de concreto, com altura de 2 metros, além de cercas em espaços internos para criar divisões de espaços e/ou ambientes, num total de 700 ml (setecentos metros lineares).

11. Características da Região

O bairro Jundiacanga, localizado em Araçoiaba da Serra, São Paulo, é uma região que combina características rurais com desenvolvimento urbano, oferecendo um ambiente tranquilo e opções diversificadas de imóveis.

O Bairro Jundiacanga é conhecido por sua atmosfera serena, com presença significativa de áreas verdes e propriedades espaçosas. A região atrai tanto moradores em busca de qualidade de vida quanto investidores interessados em imóveis com potencial de valorização.

Infraestrutura e Desenvolvimento, ainda conta com infraestrutura básica, incluindo fornecimento de água, energia elétrica e acesso à internet em diversas áreas. Recentemente, a Prefeitura de Araçoiaba da Serra inaugurou um Centro Comunitário no bairro, equipado com salas, banheiros e uma quadra poliesportiva, visando atender às necessidades da população



JP 10152025

Mercado Imobiliário, que na região em questão é diversificado, oferecendo opções que vão desde terrenos amplos até chácaras e casas de condomínio. Os preços variam conforme a localização e as características do imóvel,

Com respeito à qualidade de vida, Jundiacanga oferece um ambiente tranquilo, com baixa densidade populacional e contato direto com a natureza, sendo ideal para quem busca um estilo de vida mais calmo e saudável. A presença de áreas para agricultura e criação de animais também atrai pessoas interessadas em atividades rurais.

11.1. Sobre a região

Araçoiaba da Serra

Localização: Está situada a cerca de 120 km da capital São Paulo e a cerca de 15 km de Sorocaba.

Latitude/Longitude: Aproximadamente 23°30' de latitude sul e 47°37' de longitude oeste.

Área territorial: Cerca de 255 km².

Altitude média: Entre 600 e 700 metros acima do nível do mar.

Relevo: Predominantemente ondulado, com destaque para a Serra de Araçoiaba, um conjunto montanhoso que inclui o Morro de Araçoiaba, de valor histórico e paisagístico.

Hidrografia: A cidade é cortada por diversos córregos e rios menores, afluentes do rio Sorocaba.

Vegetação: Com predomínio de mata atlântica secundária e áreas de cerrado, a cidade também abriga zonas de preservação ambiental e reservas naturais.

Demografia de Araçoiaba da Serra

População estimada (2024): Aproximadamente 36.000 a 38.000 habitantes.

Densidade demográfica: Cerca de 140 a 150 habitantes por km².

Crescimento populacional: A cidade vem crescendo de forma constante, impulsionada pela expansão urbana da região de Sorocaba e pela procura por residências em áreas mais tranquilas e verdes.

Zona urbana e rural:

Uma parte considerável da população vive na zona rural ou em bairros com características rurais.

A cidade também tem crescido com condomínios residenciais e chácaras de lazer.

IDH (Índice de Desenvolvimento Humano): Classificado como médio a alto, com melhorias notáveis em educação e longevidade.

11.2. Elementos valorizantes na região

- a) Atmosfera que mistura o clássico e o moderno;
- b) Mercados e supermercados;
- c) Farmácias;
- d) Padarias;
- e) Diversas lanchonetes, bares e restaurantes;
- f) Muitas lojas (roupas, calçados, perfumes, variedades, móveis, magazines);
- g) Escolas de educação, de música, de dança, de cursos profissionalizantes;
- h) Transporte coletivo / pontos de ônibus / terminal de ônibus urbano.

11.3. Serviços na região

- a) Comércio em geral;
- b) Bancos;
- c) Igrejas;
- d) Hospitais;
- e) Posto de saúde;
- f) Correios (apenas serviço de entrega);
- g) Posto de combustível;
- i) Lazer e cultura.

11.4. Infraestrutura e serviços públicos na região

- a) Ruas pavimentadas e/ou calçadas;
- b) Iluminação pública;
- g) Rede de eletricidade;
- h) Rede de tv a cabo;
- i) Rede de internet;
- j) Coleta de lixo

12. Metodologia Utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com aplicação de tratamento de fatores. Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

Porém como contamos com diversas edificações sobre o terreno, concluída e em uso, além de diversas benfeitorias, já descritas, algumas prontas e abandonadas e outras sem conclusão foi realizado a Reedição da Edificação ou ainda Quantificação da Benfeitoria, com utilização de índices próprios do CUB – Custo Unitário Básico.

Ao resultado da avaliação do terreno será acrescido o valor da Benfeitoria, e assim teremos o valor total da propriedade.

13. Pesquisa de Mercado – Imóveis Referenciais

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 8 (oito) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis, em regiões próximas do IA – Imóvel Avaliando, mesmo bairro e alguns vizinhos. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados na planilha anexada.



JP 10152025

Outrossim, esclarece o autor deste Laudo - PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, que em razão da dinâmica do mercado imobiliário, durante o andamento deste processo, alguns dos imóveis referenciais podem ter sido vendidos ou retirados da oferta, e não existe a possibilidade de atualizar sempre que isto venha a ocorrer, ficando assim claro que todos os imóveis referenciais ora apresentados, encontram-se nesta data ativos no sistema das imobiliárias consultadas.

14. Adequações e Homogeneizações de Valores

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

14.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (O qual versa que “**Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, deve se considerar a super estimativa que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações**”)., segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

Para o cálculo da aplicação do citado fator redutor consideramos o percentual de 10% (dez por cento), fator este que normalmente se consegue em negociações.

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Anexado a este Parecer Técnico, temos todos os cálculos de Homogeneização, com suas pesquisas e fundamentações para este trabalho de avaliação imobiliária. que resumidamente teremos os resultados abaixo, no tópico 16.

14.2. Quanto a idade dos imóveis

Quando da pesquisa de imóveis referenciais, procuramos sempre nos deter aos imóveis com mesma idade real ou próximas o mesmo ocorrendo para idades estimadas, neste caso específico, por se tratar de terrenos, este fator não é levado em consideração; a idade em questão é considerada apenas na apuração dos valores a partir da Quantificação de Reedição das edificações e/ ou benfeitorias.

14.3. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Anexado a este Parecer Técnico, temos todos os cálculos de Homogeneização, com suas pesquisas e fundamentações para este trabalho de avaliação imobiliária. que resumidamente teremos os resultados abaixo, no tópico 16.

15. Notas

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

16. Conclusão

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas, as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Sendo assim apresento abaixo o resultado final desta Avaliação Mercadológica

AVALIAÇÃO DO TERRENO	
Área do Terreno (m ²)	20.007,95
Área Construída (m ²)	114
Valor Arbitrado para Terreno	R\$ 536.000,00
QUANTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS	
Casa Sede, Varanda e Área Gourmet	R\$ 181.437,00
Casa do Caseiro, Varnada e Depósito	R\$ 29.768,68
Canil	R\$ 5.536,83
Galinheiro	sem valor
Mini Campo de Futebol - Por pesquisa	R\$ 10.000,00
Cisterna de Reúso de Água	R\$ 14.260,41
Área de Ranário/Psicultura	R\$ 201.099,50
Poço Artesiano - Por pesquisa	R\$ 15.000,00
Alambrado - Por pesquisa	R\$ 60.000,00
Valor Total das Benfeitorias	R\$ 517.102,42
Valor de Terreno e Benfeitorias	R\$ 1.053.102,42



JP 10152025

Valor Apurado: R\$ 1.053.102,42

Valor por extenso: Hum milhão e cinquenta e três mil, cento e dois reais e quarenta e dois centavos. (válido para maio de 2025)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

JAIR PALADINO AVALIADOR
CRECI 183083 F – CNAI 30242
CREA 5062822154


Jair Paladino



JP 10152025

17 – Currículo do Corretor Perito – Emissor deste Parecer Técnico

JAIR PALADINO

RUA JOSÉ APARECIDO LEME, 130

JARDIM PIAZZA DI ROMA II – JARDIM PIAZZA DI ROMA II – SOROCABA SP

CRECI SP 183083 F CNAI 3042 CREA SP 5062822154

E-MAIL: peritopaladinoi@gmail.com

PROFISSIONAL DE CORRETAGEM, CONSTRUÇÃO CIVIL E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS CRECI SP 183083 F CNAI 30242 CREASP 5062822154

Com formação em Tecnologia da Construção Civil, modalidade Edifícios, pela Faculdade FATED de São Paulo, do IBEP Instituto de Ensino e Pesquisa, contando com experiência no segmento de Construção Civil e Avaliações e Perícias desde ano 2000, com diversas realizações de Perícias.

Professor para Cursos Técnico de Edificações e para Técnico em Transações Imobiliárias – modalidade EAD.

Cursado o Superior em Estatística, nos anos 1980 a 1983, pela Faculdade Paes de Barros, hoje Universidade Capital.

Cursado diversos Cursos de Educação Continuada.

Pós-Graduado em Direito Imobiliário pela FACULDADE VENDA NOVA DO IMIGRANTE - FAVENI, mantida pelo INSTITUTO DE EDUCAÇÃO SÉCULO XXI

Pós-Graduado pela FACULESTE – Faculdade do Leste Mineiro.

CÁLCULO ESTRUTURAL E FUNDAÇÕES

CONSTRUÇÃO CIVIL: RESIDENCIAIS, INDUSTRIAIS E ESPECIAIS

ENGENHARIA CIVIL: SISTEMAS CONSTRUTIVOS DE EDIFICAÇÕES

PERÍCIA JUDICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PROJETOS URBANOS PARA LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

MBA EM GESTÃO DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Já como corretor desde o início do ano de 2018, realizando diversos negócios de vendas, com propostas de valores, por meio de pesquisas de mercado, sugerindo assim, valores compatíveis para a realização de bons negócios, tanto aos vendedores quanto aos compradores.



CredSign
2.0
Jair Paladino



JAIR PALADINO – ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
CRECI 183083 F CNAI 30242 CREA 5062822154
peritopaladino@gmail.com

JP 10152025



República Federativa do Brasil
Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
Carteira de Identidade Profissional

Registro Nacional

260668593-8

Nome

JAIR PALADINO

Filiação

CUSTÓDIO MESSIAS MIMESSE PALADINO

ANGELA PELEGRIN PALADINO

C.P.F.

900.428.328-53

Documento de Identidade

10.713.866-9 SSP

Tipo Sang.

Nascimento

29/06/1958

Naturalidade

SAO PAULO

UF

SP

Nacionalidade

BRASILEIRA

Crea de Registro

CREA-SP

Emissão

26/10/2015

Data de Registro

28/10/2008

Ass. Presidente

Registro no Crea

5062822154



Título Profissional

Tecg. Constr. Civ. Edif.

Ass. do Profissional

Valida em todo o
Território Nacional

Vale como Documento de Identidade e tem Fé Pública (§2º do art. 56 da Lei nº 5194 de 24/12/66 e Lei nº 6206 de 07/05/75)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2025
CRECISP 183083

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

CNAI 30242

JAIR PALADINO



VALIDADE

30/04/2026

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

Filiação: **CUSTÓDIO MESSIAS MIMESSE PALADINO**
ANGELA PELEGRIN PALADINO

Naturalidade:

SAO PAULO - SP

Data de Nascimento:

29/06/1958

RG:

10713866-9 SSP - SP

CPF:

900.428.328-53

Via:

1º via

Data de Inscrição no CRECI:

05/12/2017

Augusto Viana
José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Admir Bolajari
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: **AVR183**

JAIR PALADINO

12

18 - BREVE RELATO SOBRE ACQUAPONIA

Aquaponia é um sistema de produção de alimentos que **combina a criação de peixes (piscicultura)** com o **cultivo de plantas sem solo (hidroponia)** de forma integrada e sustentável.

O que é Aquaponia?

A palavra "**aquaponia**" vem da junção de:

- "**Aqua**" (água) — da aquicultura/piscicultura
- "**Ponia**" (cultivo) — da hidroponia

Ou seja, é um sistema **fechado** onde os peixes e as plantas se beneficiam mutuamente:

Como funciona?

1. **Os peixes** vivem em tanques e produzem resíduos ricos em **amônia**.
2. **Bactérias benéficas** transformam a amônia em **nitratos**, que são nutrientes para as plantas.
3. **As plantas** absorvem esses nutrientes e purificam a água.
4. **A água limpa** volta para o tanque dos peixes.

Esse ciclo se repete continuamente, criando um ecossistema equilibrado.

Benefícios da aquaponia

- Cultivo **orgânico**, sem fertilizantes químicos.
- Uso de até **90% menos água** que agricultura convencional.
- Produção de **peixes e vegetais ao mesmo tempo**.
- Sistema **autossustentável e ecológico**.
- Pode ser feito em **pequenos espaços**, inclusive urbanos.

Peixes comuns na aquaponia

- **Tilápia** (mais popular no Brasil)
- Carpa
- Lambari
- Jundiá

Plantas que se desenvolvem bem

- Alface
- Rúcula
- Espinafre
- Manjerição
- Tomate
- Morango

Exemplo simples de sistema

- 1 tanque com peixes (ex: 500 L)
- 1 ou mais canteiros para as plantas (com argila expandida, brita ou flutuantes)
- Bomba para circular a água entre tanque e plantas
- Filtro biológico (para as bactérias nitrificantes)

19 - ÁREA EQUIVALENTE – NA CONSTRUÇÃO CIVIL E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em avaliações imobiliárias, a área equivalente é uma área virtual que representa a construção de um imóvel, considerando diferentes padrões construtivos e custos unitários; essa área é usada para calcular o valor de um imóvel, principalmente quando a construção possui diferentes tipos de acabamento ou áreas com custos unitários diferentes.

Explicação Detalhada:

- **O que é:**

A área equivalente é um conceito usado para harmonizar a avaliação de imóveis com diferentes padrões construtivos. Em vez de calcular o valor de cada área individualmente, a área equivalente permite o uso de um único custo unitário, tornando o processo de avaliação mais rápido e preciso.

- **Como funciona:**

A área equivalente é calculada com base na área real do imóvel e em fatores que levam em consideração os diferentes padrões construtivos e custos unitários. Por exemplo, se uma área do imóvel tem um custo unitário mais alto que a área padrão, a área equivalente será menor que a área real. Se o custo unitário for menor, a área equivalente será maior.

- **Por que é importante:**

A área equivalente é importante porque permite uma avaliação mais precisa e realista do valor do imóvel. Ao considerar os diferentes padrões construtivos e custos unitários, o avaliador pode obter um valor mais justo para a propriedade, mesmo que ela tenha diferentes tipos de acabamento ou áreas com custos unitários diferentes.

- **Como é usada:**

A área equivalente é usada no cálculo do custo de construção do imóvel. O custo unitário é multiplicado pela área equivalente para obter o valor da construção.

A área equivalente é uma ferramenta importante para avaliações imobiliárias, especialmente em imóveis com diferentes padrões construtivos. Ao considerar os diferentes custos unitários, o avaliador pode obter um valor mais preciso e realista para a propriedade, mesmo que ela tenha diferentes tipos de acabamento ou áreas com custos unitários diferentes.

Os coeficientes para o cálculo da equivalência segundo item 5.7.3 da NBR 12.721 são:

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- c) área privativa (salas com acabamento): 1,00
- d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90;
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- f) varandas: 0,75 a 1,00;
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
- i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
- k) gaiado: 0,50 a 0,75;
- l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;
- m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
- n) piscinas: 0,50 a 0,75.
- o) quintais, calçadas, jardins etc.: 0,10 a 0,30.



JP 10152025

Esses percentuais de equivalência são utilizados na avaliação imobiliária quando a metodologia adotada para a definição do valor de compra e venda seja o Método Evolutivo, onde é definido o CUSTO da Reedição de Benfeitorias e adiciona-se a este, o preço de para aquisição de terreno semelhante ao do imóvel que está sendo avaliado.

20 - OUTROS TEMAS SOBRE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. Fator de Comercialização:

Este fator, também conhecido como "Vantagem da Coisa Feita", considera a razão entre o valor de mercado de um imóvel e seu custo de reedição ou substituição. Pode ser maior ou menor que 1, refletindo a influência do mercado no valor de um bem.

2. Depreciação:

A depreciação é a redução do valor de um imóvel ao longo do tempo devido à sua utilização e desgastes. Utiliza-se diferentes métodos para calcular a depreciação, como o método de Heidecke (que considera a conservação) e o método misto (que considera idade e conservação).

3. ABNT NBR 14653:

A norma da ABNT fornece um guia para a avaliação de bens, incluindo a avaliação de imóveis. Ela estabelece os critérios para identificar e ajustar o valor de um imóvel, considerando fatores como idade, estado de conservação, padrão construtivo, localização e características específicas do imóvel.

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Gerson Gilberto De Almeida	Data da Solicitação:	15/05/2025
Proprietário:	Gerson Gilberto De Almeida	Data da Vistoria:	16/05/2025
Endereço:	Travessa Estrada Gattaz 1	Data do Laudo:	20/05/2025
Complemento:	Sítio Pelicano	Matrícula/Cartório:	88540 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba
Bairro:	Jundiacanga	Objetivo:	Apurar Valor de Mercado
Cidade:	Araçoiaba da Serra	UF:	SP
CEP:	18190-000	Finalidade:	Atualização de Valor para Venda
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula (88540-2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba)	INCRA (609.021.021.970-7)	Uso:	Misto
Terreno: 20.007,95 m²	Terreno: 20.007,95 m²	Tipologia:	Terreno
Construída: m²	Construída: m²	Idade Aparente:	N/A
Comum: - m²	Fração Ideal: 100%	Topografia:	Caído para os fundos mais de 20%
Garagem: m²	Área Considerada	Est. Conservação:	N/A
Depósito: m²	Terreno: 20.007,95 m²	Qtd. de Quartos:	N/A
Total: m²	Construída: 114,00 m²	Qtd. de Vagas:	N/A
Fração Ideal: 100%	100%	Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 536.000,00

(QUINHENTOS E TRINTA E SEIS MIL REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

O bairro Jundiacanga, localizado em Araçoiaba da Serra, interior de São Paulo, é uma região que combina tranquilidade rural com desenvolvimento urbano crescente. Conhecido por sua atmosfera acolhedora, Jundiacanga é descrito como uma comunidade onde os moradores se conhecem e se cuidam, proporcionando um ambiente ideal para quem busca qualidade de vida e contato com a natureza .

Características e Estilo de Vida

Predominantemente rural, Jundiacanga é caracterizado por amplos terrenos, chácaras e áreas verdes. A região atrai tanto moradores permanentes quanto veranistas que buscam refúgio da agitação urbana. A presença de imóveis como chácaras com áreas superiores a 1.000 m² e terrenos disponíveis para venda evidencia o potencial da região para lazer e investimento imobiliário .

Infraestrutura e Desenvolvimento

Recentemente, o bairro recebeu um novo Centro Comunitário, equipado com salas, banheiros e uma quadra poliesportiva, funcionando diariamente até às 22h. Há planos para a instalação de um playground, ampliando as opções de lazer para os moradores . Além disso, Jundiacanga é atendido pela linha de ônibus 6335, facilitando o acesso ao centro de Araçoiaba da Serra e a outras localidades. Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário em Jundiacanga é diversificado, oferecendo desde terrenos a partir de R\$ 70 mil até chácaras de alto padrão com valores superiores a R\$ 1 milhão. Essa variedade reflete o potencial da região para diferentes perfis de investidores e moradores .

Considerações Finais

Jundiacanga representa uma excelente opção para quem busca um estilo de vida mais tranquilo, com contato direto com a natureza, sem abrir mão de infraestrutura básica e acesso a serviços essenciais. Seu crescimento ordenado e a valorização imobiliária indicam um futuro promissor para o bairro.

Responsável Técnico:	JAIR PALADINO	Assinatura:	
Telefone de Contato:	15-98801-9224 11-97481-5469		
Identificação:	CRECI SP 183083 F CNAI 30242 CREA SP 5062822154		



Jair Paladino

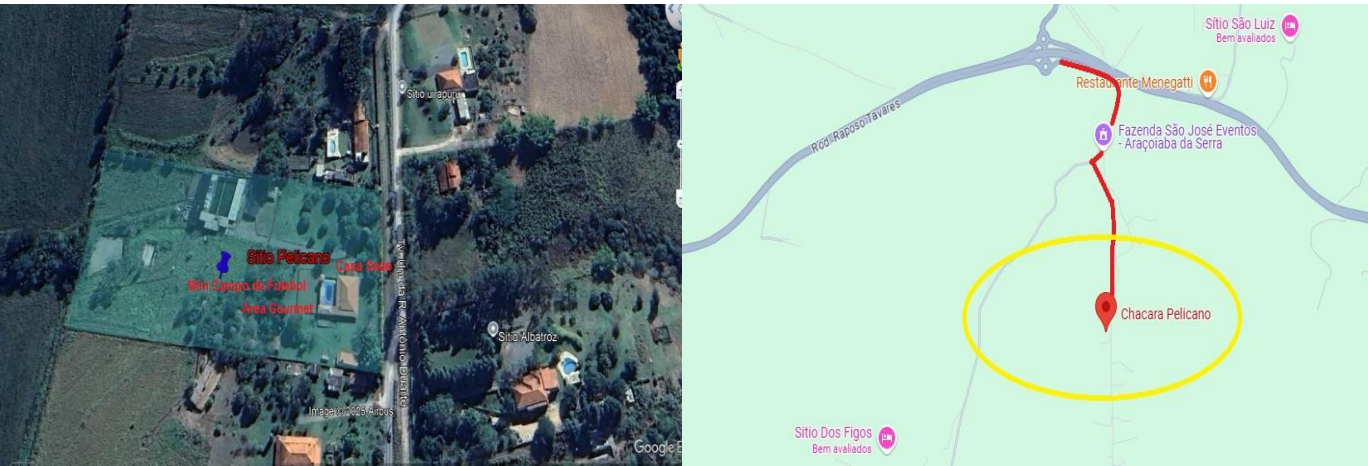
Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154 Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Ótima	Irregular	Loteamento	Residencial - Chácaras
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
92,86 m	200,41 m	213,09 m	92,51 m	20007,95 m²

ADENDO	
Fator Valorizante:	Local de extrema valorização, proximidades da Rodovia SP 270 - Rodovia Raposo Tavares
Fator Desvalorizante:	Região de Chácaras - Ruas e Avenidas sem calçamento.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO			
Equipamentos Comunitários			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infraestrutura Urbana			
Rede de Água:	Não	Iluminação Pública:	Sim
Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Sim
Rede de Telefone:	Sim		
Pavimentação:	Não		
Arborização:	Sim		
Esgoto Pluvial:	Não		
Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista Panorâmica do Logradouro
--------------------------------------	--------------------------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO
Excelente região para quem procura o conforto, a paz, áreas naturais! Proximo de Sorocaba (Centro da Região Metropolitana de Sorocaba), próximo a grandes condomínios de Alto Padrão. Na beira da Rodovia SP 270 e muito próxima ao Centro de Araçoiaba da Serra, e fácil acesso para região do interior e para Grande São Paulo, em especial para Capital.

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

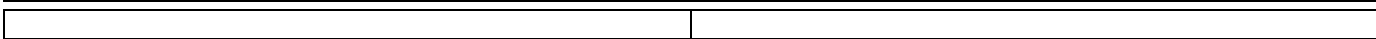
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto



Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Inserir descrição da foto

Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto

Inserir descrição da foto



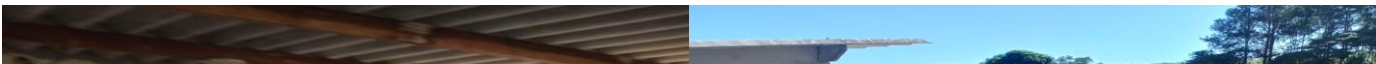
Inserir descrição da foto

Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto

Inserir descrição da foto



Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Inserir descrição da foto



Inserir descrição da foto

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas:

Avaliação de Imóveis Urbanos

Ir

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), temos:

$$L_{min} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} \times \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{max} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} \times \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

L_{máx} é o valor crítico superior;

L_{mín} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

t(1- ; n-1) é o valor percentual para a distribuição “t” de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{x}$$

L_{máx} é o valor crítico superior;

L_{mín} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;


CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRÍO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Avaliação de Imóveis Urbanos


JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO										
Endereço:	Travessa Esstrada Gattaz 1									
Bairro:	Jundiacanga			Cidade:	Araçoiaba da Serra				UF:	SP
Informante:	Vistoria do Perito									
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Caído para os fundos		Testada:	92,86				
Área do Terreno:	20007,95	Uso:	Misto		Profundidade:	200,41				
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A			Médio				
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno		Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A		Zoneamento:	Chácaras				
Preço Anunciado:	N/A	Vagas:	N/A		Andar:	N/A				
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A		Data:	21/05/2025				
Observações:	Zona Residencial									



23.5473S 47.2213W
Altitude: 452.6m
Velocidade: 50km/h
Número do índice: 246
16 de mai. de 2025 12:37:43.0

Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Araçoiaba da Serra - Jundiacanga					
Bairro:	Jundiacanga	Cidade:	Araçoiaba da Serra			UF: SP
Informante:	MRW Imóveis					
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	20000,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A		Médio	
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A	Zoneamento:	Chácaras	
Preço Anunciado:	R\$ 550.000,00	Vagas:	N/A	Andar:	N/A	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 24,75	Data:	21/05/2025	
Observações:	https://www.mrwmoveis.com.br/imovel/terreno-aracoiaba-da-serra-20-000-m/TE2131-MRWA?from=sale					

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Araçoiaba da Serra - Jundiacanga					
Bairro:	Jundiacanga	Cidade:	Araçoiaba da Serra			UF: SP
Informante:	AE Patrimônio					
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	21000,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A		Médio	
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A	Zoneamento:	Misto	
Preço Anunciado:	R\$ 458.000,00	Vagas:	N/A	Andar:	N/A	
Oferta/ Transação:	oferta	Unitário/m²:	R\$ 19,63	Data:	21/05/2025	
Observações:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-aracoiaba-da-serra-sp-21000m2-id-2752657933/					

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154 Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Araçoiaba da Serra - Jundiaguara				
Bairro:	Jundiaguara	Cidade:	Araçoiaba da Serra	UF:	SP
Informante:	MMRI - Moacir da Rocha Filho				
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	21000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A		Médio
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A	Zoneamento:	Chácaras
Preço Anunciado:	R\$ 900.000,00	Vagas:	N/A	Andar:	N/A
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 38,57	Data:	21/05/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiaguara-bairros-aracoiaba-da-serra-21000m2-venda-RS900000-id-2744276056/?source=ranking%2Crp				



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Araçoiaba da Serra - Cercado				
Bairro:	Cercado	Cidade:	Araçoiaba da Serra	UF:	SP
Informante:	Grupo XCI - Izaltino da Silva Xavier				
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	20000,00	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A		Médio
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A	Zoneamento:	Chácaras
Preço Anunciado:	R\$ 1.220.000,00	Vagas:	N/A	Andar:	N/A
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 54,90	Data:	21/05/2025
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiaguara-bairros-aracoiaba-da-serra-20000m2-venda-RS1220000-id-2692045562/				





Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Araçoiaba da Serra - Jundiaguara				
Bairro:	Jundiaguara	Cidade:	Araçoiaba da Serra	UF:	SP
Informante:	Mendes Ortega				
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	29441,62	Uso:	Misto	Profundidade:	
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A		Médio
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A	Zoneamento:	Chácaras
Preço Anunciado:	R\$ 995.000,00	Vagas:	N/A	Andar:	N/A
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 30,42	Data:	01/05/2025
Observações:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jundiaguara-aracoiaba-da-serra-sp-29442m2-id-2644845591/?source=ranking%2Crp				




Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154 Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 6						
Endereço:	Araçoiaba da Serra - Bairro Alto Grande/Boa Vista					
Bairro:	Bairro Alto Grande/Boa Vista	Cidade:	Araçoiaba da Serra	UF:	SP	
Informante:	Marcos - Proprietário					
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	20000,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A		médio	
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A	Zoneamento:	Chácara	
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:	N/A	Andar:	N/A	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 54,00	Data:	21/05/2025	
Observações:	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/area-20-000m2-aracoiaba-					

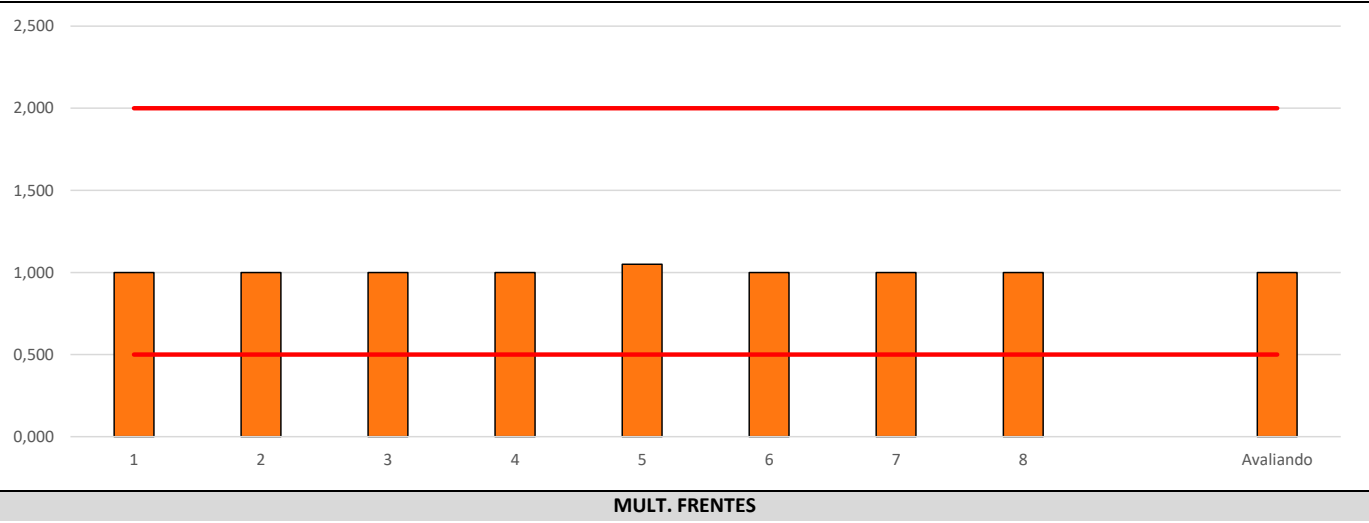
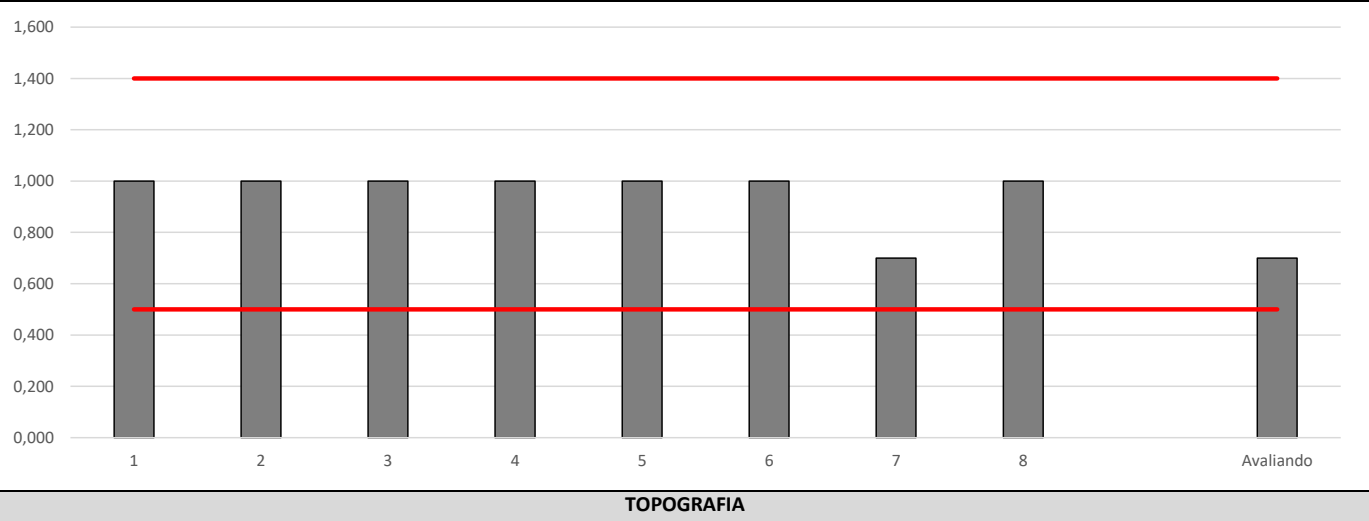
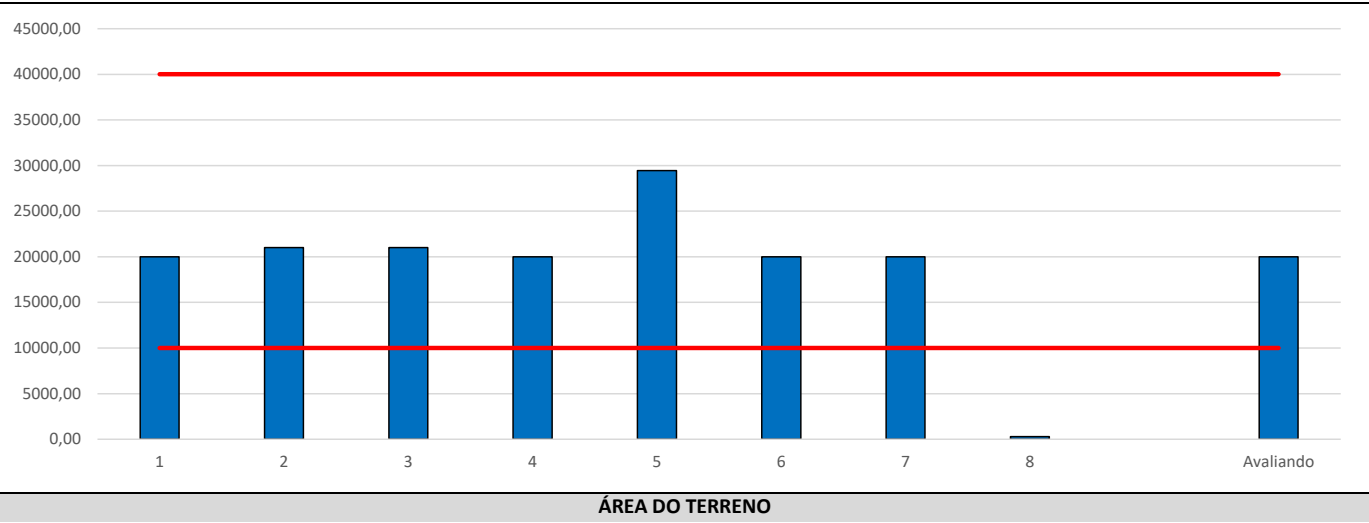
Elemento Comparativo 7						
Endereço:	Araçoiaba da Serra - Jundiacanga					
Bairro:	Jundiacanga	Cidade:	Araçoiaba da Serra	UF:	SP	
Informante:	MFG Imóveis					
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Caído para os fundos	Testada:		
Área do Terreno:	20000,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A		Médio	
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A	Zoneamento:	Chácaras	
Preço Anunciado:	R\$ 650.000,00	Vagas:	N/A	Andar:	N/A	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 29,25	Data:	01/05/2025	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiacanga-bairros-aracoiaba-da-serra-20000m2-venda-RS650000-id-2807926246/?source=ranking%2Crp					

Elemento Comparativo 8						
Endereço:	Retiro I - Araçoiaba da Serra					
Bairro:	Retiro I	Cidade:	Araçoiaba da Serra	UF:	SP	
Informante:	MMRI - Moacir da Rocha Filho					
Área Priv./Constr.:	N/A	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	298,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Área Equivalente:	N/A	Classificação:	N/A		Médio	
Idade Aparente:	N/A	Tipologia:	Terreno	Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:	N/A	Est. de Conservação:	N/A	Zoneamento:	Residencial	
Preço Anunciado:	R\$ 146.935,43	Vagas:	N/A	Andar:	N/A	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 443,76	Data:	01/05/2025	
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aracoiaba-da-serra-12000m2-venda-RS450000-id-2744276771/					

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

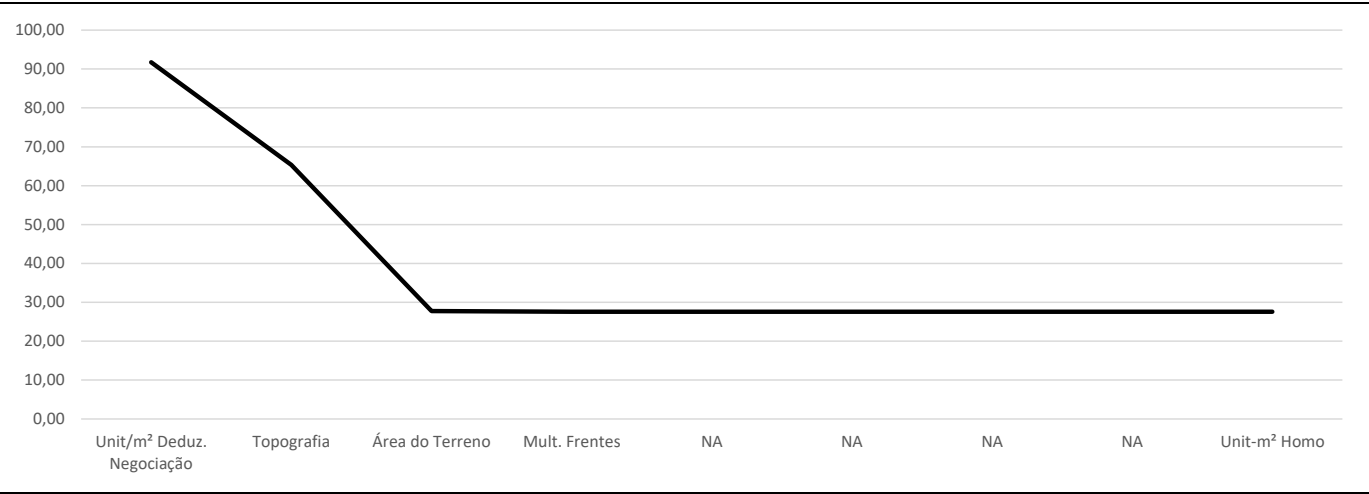
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



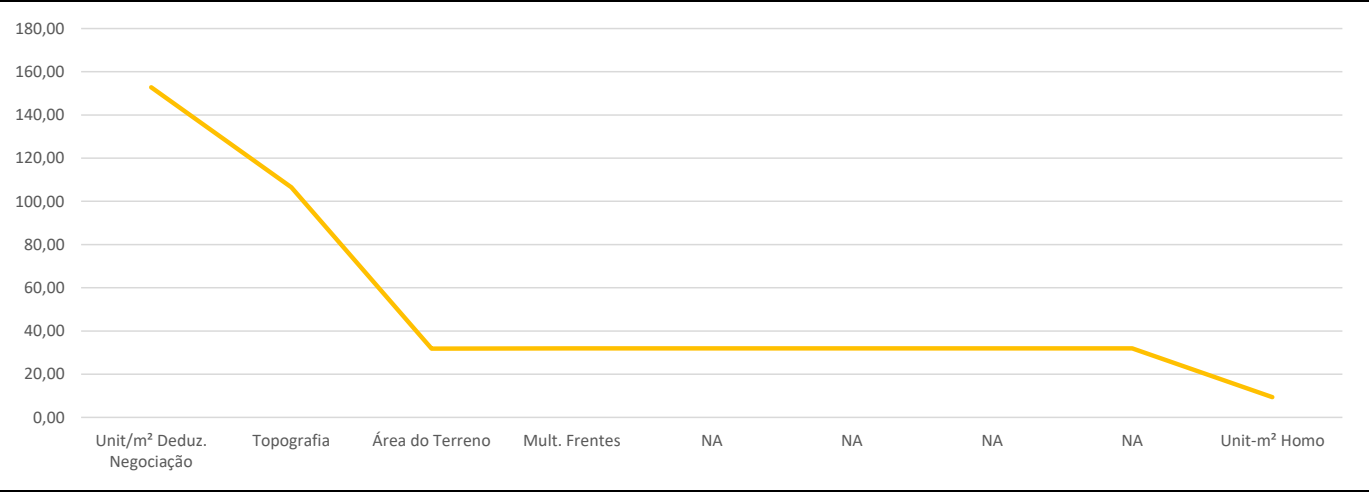
Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154 Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

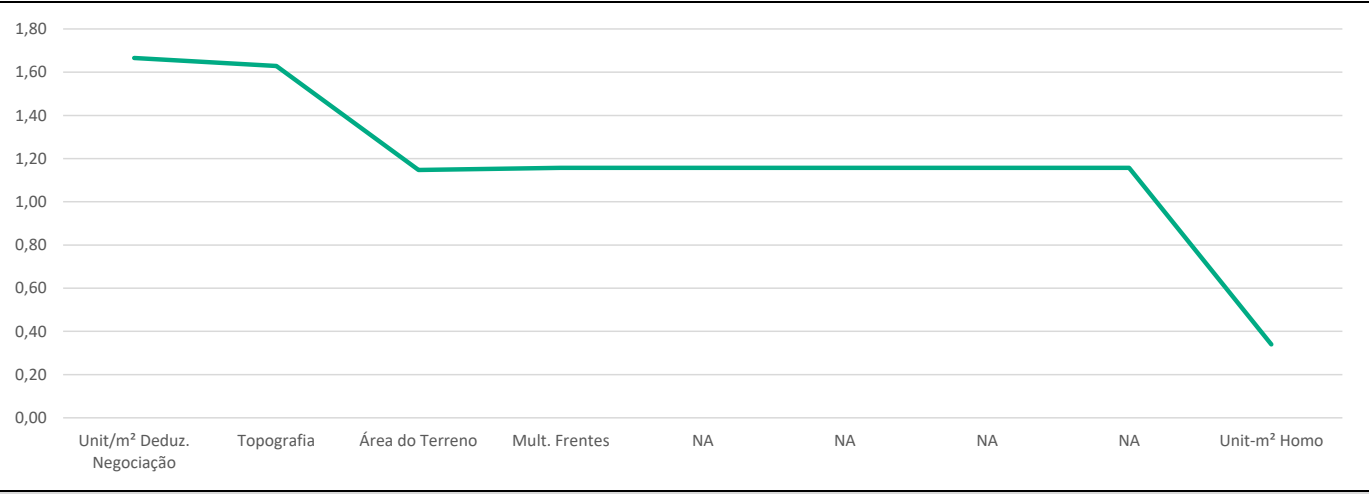
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado		Área do Terreno	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Topografia		Área do Terreno	Mult. Frentes		NA		NA		NA		NA		Soma Fatores	Unit-m² Homo		
						Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.				
1	R\$	550.000,00	20000,00	0,95	R\$ 26,13	1,000	0,700	1,000	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,700	R\$	18,28	
2	R\$	458.000,00	21000,00	0,95	R\$ 20,72	1,000	0,700	1,012	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,712	R\$	14,76	
3	R\$	900.000,00	21000,00	0,95	R\$ 40,71	1,000	0,700	1,012	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,712	R\$	29,00	
4	R\$	1.220.000,00	20000,00	0,95	R\$ 57,95	1,000	0,700	1,000	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,700	R\$	40,56	
5	R\$	995.000,00	29441,62	0,95	R\$ 32,11	1,000	0,700	1,101	1,050	0,952	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,754	R\$	24,20	
6	R\$	1.200.000,00	20000,00	0,95	R\$ 57,00	1,000	0,700	1,000	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,700	R\$	39,89	
7	R\$	650.000,00	20000,00	0,95	R\$ 30,88	0,700	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$	30,87	
8	R\$	146.935,43	298,00	0,95	R\$ 468,42	1,000	0,700	0,349	1,000	1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,049	R\$	23,11	

1,000																						
	Avaliando		20007,95			0,700		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000					

0,999603																						
Média Aritmética					91,74		65	28		28		28		28		28		28		R\$	27,58	
Desvio Padrão					152,81		106	32		32		32		32		32		32		R\$	9,37	
Coeficiente de Variação					1,67		2	1		1		1		1		1		1			0,34	

Média Saneada	R\$	26,80
Limite Inferior	R\$	19,31
Limite Superior	R\$	35,86
Dados Saneados		4
Dados Descartados		4

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

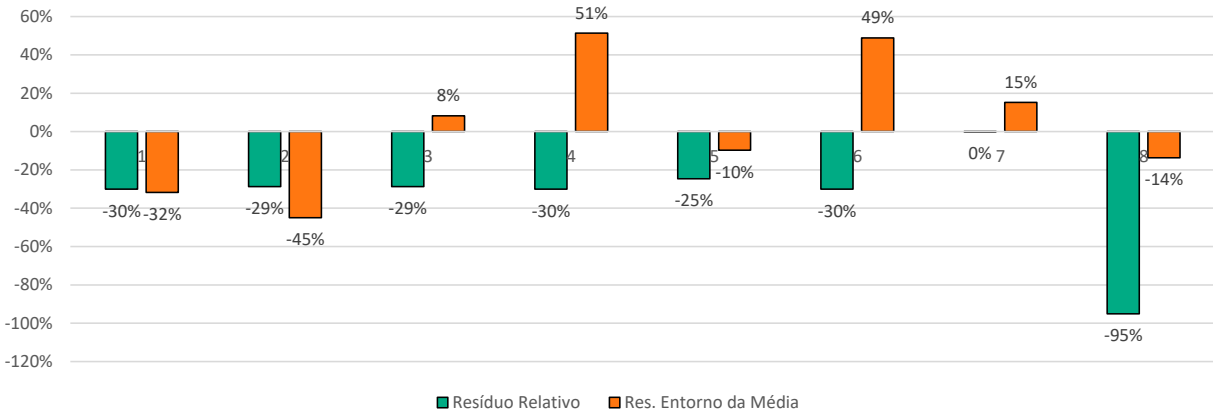
DADOS			
Número de Dados Coletados:			8
Número de Dados Saneados:			4
Número de Dados Descartados:			4
Limite Inferior (p/m²):	R\$	19,31	
Média Aritmética (p/m²):	R\$	27,58	
Limite Superior (p/m²):	R\$	35,86	
Média Saneada (p/m²):	R\$	26,80	
T. de Student:		1,638	
Desvio Padrão:	R\$	9,37	
Coefficiente de Variação:		0,34	

INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Inferior (p/m²):	-28,65%	R\$	19,12
Estimado		R\$	26,80
Superior (p/m²):	28,65%	R\$	34,47
Amplitude Total:	57,30%		

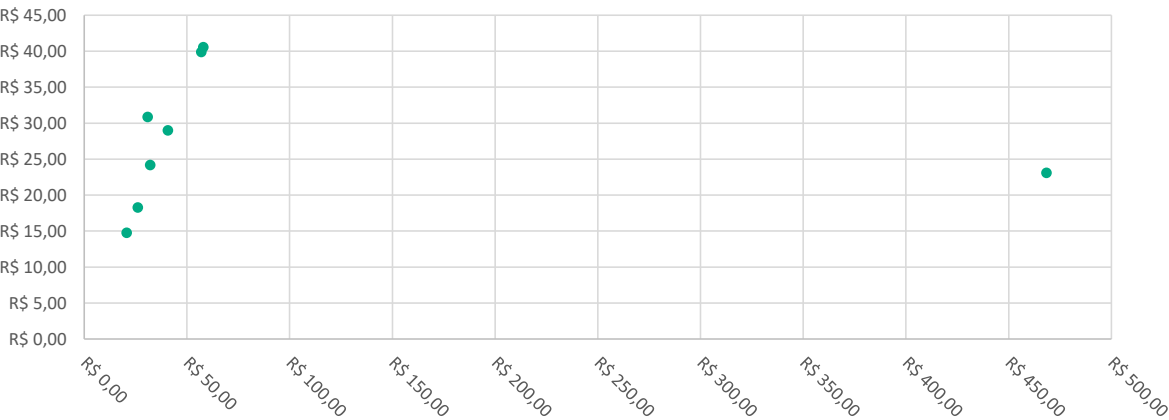
CAMPO DE ARBÍTRIO			
Inferior (p/m²):	-15%	R\$	22,78
Estimado		R\$	26,80
Superior (p/m²):	15%	R\$	30,81
Arbitrio Adotado:	0%		

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL			
Área do Avaliando:		20007,95	
Unitário por m²:	R\$	26,80	
Valor de Mercado Calculado:	R\$	536.120,86	
Valor de Mercado Adotado:	R\$	536.000,00	

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Especificação da Avaliação	
Fundamentação	

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 3	1 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 49,03%
2	Grau de Precisão Obtido Grau I

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

381719 05/05/2025 10:25:55
CNM nº 112607.2.0088540-98

Segundo Oficial de Registro de Imóveis
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Valido aqui
este documento
88.540

FOLHA
01

Sorocaba, 22 de novembro de 2011.

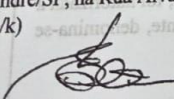
IMÓVEL: UM TERRENO RURAL destacado do Remanescente 1, desmembrado de uma área que é constituída de parte do Quinhão nº 02, também conhecida por Fazenda Taiuva, com a área de 20.007,95 metros quadrados, situado no Bairro do Jundiá, no município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com a seguinte descrição perimetral: inicia no marco cravado no vértice formado pela propriedade de Ary Moretti e sua esposa Ana Maria Mitiko de Sawabe Moretti, a Gleba em questão e parte do Remanescente 1, hoje Sítio Falcão de Luiz Antonio do Amaral, sucessor de Luthero Arouca e sua esposa; partindo daí, segue com azimute 297°27'38", na distância de 200,41 metros confrontando com parte do Remanescente 1, hoje Sítio Falcão de Luiz Antonio do Amaral, sucessor de Luthero Arouca e sua esposa; deflete a esquerda e segue em reta 92,51 metros com azimute 23°05'SW, confrontando com propriedade de Camilo Gattaz; deflete a esquerda e segue 213,09 metros com azimute 62°32'22" confrontando com parte do remanescente 1, hoje Sítio Cisne, de Lee Shang Chieh, sucessor de Luthero Arouca e sua esposa, até atingir o ponto junto as confrontações de Ary Moretti e sua esposa Ana Maria Mitiko Sawabe Moretti; deflete a esquerda e segue com estes no azimute 18°35'38"SW, na distância de 55,05 metros, até atingir o ponto 2A; deflete à esquerda e segue com azimute 15°36'08"SW na distância de 37,81 metros, até atingir o ponto inicial, fechando assim o perímetro.

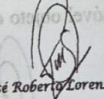
INSCRIÇÃO CADASTRAL: INCRA nº 609.021.021.970-7 (em maior porção), com a área total de 30,2000 (ha); Módulo Fiscal de 12,0000 (ha); Número de Módulos Fiscais de 2,5100; e Fração Mínima de Parcelamento de 2,0000 (ha).

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 71.649, em 23 de outubro de 2007, deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIOS: LUTHERO AROUCA, RG nº 1.195.041-9-SSP/SP, CPF/MF nº 030.448.588/87, aposentado, e sua mulher MARIA EUNICE CESAR AROUCA, RG nº 4.613.212-SSP/SP, CPF/MF nº 933.441.208/91, professora aposentada, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Santo André/SP, na Rua Álvares de Azevedo, nº 146, apto. 52.

(e/k)


Eduardo Soncini
Escrivente Autorizado


José Roberto Lorenzini Castro/Ana Paula E. S. Costa Soares
Oficial/Substituta

Av. I-88.540, em 22 de novembro de 2011.
O imóvel objeto desta matrícula é beneficiado por uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM**, sobre uma faixa de terras, com a área de 3.625,51 metros quadrados, devidamente registrada no R.1 (CONTINUA NO VERSO)


Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Documentação

14/11/13
Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral - Ingressão


Receita Federal

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Contribuinte,
 Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO
12.587.652/0001-53

MATRIZ

NOME EMPRESARIAL
GERSON GILBERTO DE ALMEIDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
03.22-1-05 - Ranicultura

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
03.22-1-01 - Criação de peixes em água doce
01.21-1-01 - Horticultura, exceto morango

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
408-1 - CONTRIBUENTE INDIVIDUAL

LOGRADOURO
TV ESTRADA GATTAZ - SÍTIO PELICANO

CEP
18.190-000

BAIRRO/DISTRITO
JUNDIACANGA

SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL

DATA DE ABERTURA
23/09/2010

NÚMERO
1

COMPLEMENTO

MUNICÍPIO
ARACOIABA DA SERRA

UF
SP

DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
23/09/2010

DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL

 Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.183, de 19 de agosto de 2011.
 Emitido no dia **14/11/2013** às **11:47:28** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

Voltar

© Copyright Receita Federal do Brasil - 14/11/2013

www.receita.fazenda.gov.br/prepararImpressao/ImprimirPagina.asp


1/1

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154 Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Setor de Economia

 SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Abril de 2025(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo				
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano 12 meses	Índice	Mês	Ano 12 meses		Índice	Mês	Ano 12 meses		Índice	Mês	Ano 12 meses		
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,06	3,63	195,72	0,09	0,49	0,70	195,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,30	177,91	1,99	2,07	3,36	195,97	0,14	0,03	0,72	198,48	1,98	1,88	3,27
jun/24	182,39	0,76	2,19	2,35	179,93	1,13	3,22	3,66	198,52	0,29	0,92	0,89	199,79	0,79	2,46	3,49
jul/24	183,18	0,43	2,83	2,71	180,32	0,22	3,45	3,53	197,93	0,71	1,63	1,72	170,18	0,22	2,68	2,89
ago/24	183,83	0,36	3,00	3,02	180,77	0,25	3,71	3,78	198,77	0,50	2,14	2,09	170,82	0,27	2,96	3,17
set/24	184,48	0,35	3,36	3,44	180,98	0,11	3,83	3,85	199,01	0,98	2,81	2,95	170,87	0,14	3,11	3,32
out/24	185,21	0,40	3,77	3,90	181,04	0,04	3,86	3,86	191,85	0,87	3,70	3,99	170,87	0,00	3,11	3,11
nov/24	185,84	0,33	4,01	4,01	181,11	0,04	3,91	3,91	192,57	0,48	4,20	4,20	170,87	0,00	3,11	3,11
dez/24	185,95	0,17	4,19	4,19	181,40	0,16	4,07	4,07	192,94	0,19	4,40	4,40	170,87	0,00	3,11	3,11
jan/25	189,75	2,04	2,04	6,32	187,98	3,45	3,45	7,64	193,98	0,47	0,47	4,92	170,87	0,00	0,00	3,11
fev/25	189,92	0,09	2,14	6,30	187,98	0,00	3,45	7,64	194,28	0,21	0,09	4,89	170,87	0,00	0,00	3,11
mar/25	190,16	0,12	2,26	6,32	187,70	0,02	3,47	7,61	194,78	0,27	0,95	4,97	170,87	0,00	0,00	3,11
abr/25	190,67	0,27	2,54	6,55	187,82	0,07	3,54	7,67	195,79	0,52	1,48	5,42	171,12	0,14	0,14	3,28

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.047,91	53,70
Material	847,67	43,45
Despesas Administrativas	55,51	2,84
Total	1.951,09	100,00

(*) Encargos Sociais: 152,43%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.917,90	0,33	R-1	2.330,54	0,33	R-1	2.845,54	0,30
PP-4	1.902,91	0,31	PP-4	2.235,26	0,27	R-6	2.308,20	0,32
R-8	1.723,05	0,26	R-8	1.951,29	0,27	R-18	2.501,83	0,30
PS	1.329,72	0,27	R-18	1.897,13	0,27			

(*) 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 6.3.2 da NBR 12.721/08

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Abril 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	2.269,32	0,25	CAL-8	2.435,98	0,29
CSL-8	1.957,16	0,22	CSL-8	2.112,55	0,26
CSL-18	2.810,40	0,22	CSL-18	2.913,89	0,26
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.050,30	0,26			
GI	1.112,21	0,24			

(*) 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 6.3.2 da NBR 12.721/08

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR EMISSION EXERCÍCIO 2023

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.190.940.682-1	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Pelicano	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 17/07/2014	ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000
ÁREA TOTAL (ha) 2,0007	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade	MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ARAÇOIABA DA SERRA	UF SP
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Do Jundiaçanga	MÓDULO RURAL (ha) 0,00	Nº MÓDULOS RURAIS 12,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,1667
FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)	DATA REGISTRO 22/11/2011	CNS OU OFÍCIO 2
UP/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/SOROCABA	MATRÍCULA OU TRANSSCRIÇÃO 88540	REGISTRO 2	LIVRO OU FOLHA 2
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) 2,0007	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -

DADOS DO DECLARANTE

NOME Gerson Gilberto De Almeida	CPF/CNPJ 060.100.198-26
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 060.100.198-26	NOME Gerson Gilberto De Almeida	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	------------------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/05/2023	NÚMERO DO CCIR 57356314236	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 30/05/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 5,15	VALOR COBRADO 5,15	MULTA 0,51	JUROS 0,05	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	-------------------------------------	-----------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO NÃO TEM VALIDADE PARA A SITUAÇÃO DA DÍVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO 2023.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS ORÇAMENTÁRIOS CADASTRAIS NA BASE REGISTRADA PARA APRESENTAR O CROQUI PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDESTRUTÍVEL, PARA DESMATERIAIS, ARREBOLAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA INDIVISÍVEL DO JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM O PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 22 DA LEI 8.436/92.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO IMÓVEL, SEJA POR COMRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE PROPRIEDADE (DAP) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O IMÓVEL CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES SOBRE ESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO ESTABELECEM DIREITO DE COMARCA DO NOME, COMPARAR PRECISÃO, CAMPO DE VISÃO E BOM.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO LANÇAMENTO COM BASE NAS REGRAS DE REGULAÇÃO DE PREÇOS, DECRETOS E RESOLUÇÕES DO INCRA, DECRETOS E RESOLUÇÕES DO INCRA.
5. O TERMO "PRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 1º DA LEI 8.436/92.
6. PARA A FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 1º DA LEI 8.436/92.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 13.260/17 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO NÃO PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMBOLSO, PARA ATUALIZAÇÃO DO CÁLCULO DE MULTA E JUROS, LEI 8.436/92, E RESOLUÇÃO 13.260/17.
3. O CCIR NÃO É VÁLIDO COM A SITUAÇÃO DA TAXA.
4. A COMARCA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS ORÇAMENTÁRIA DE RESOLUÇÃO 13.260/17.
5. PARA O IMÓVEL RURAL CADASTRAL NÃO INCLUIR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO ANTERIOR, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS.
6. PARA O IMÓVEL RURAL INCLUIR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO ANTERIOR, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUIÇÃO.
7. O VALOR DE DÍVIDA ANTERIOR REFERE-SE A TAXAS DE SERVIÇOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS COMPROVADOS EM ATUALIZAÇÃO DO LANÇAMENTO ANTERIOR, CUIA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOR REQUERIDA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL
DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2024

IDENTIFICAÇÃO CIB: 8.473.776-0
NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO PELICANO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: SÍTIO PELICANO
Área Total do Imóvel: 2,0 ha
Código do Imóvel no Incra: 950190.940682-1
Tipo Logradouro: Estrada
Logradouro: ESTRADA DO GATAZ NUMERO 1 BAIRRO DO JUNDIACANGA
Distrito:
UF: SP
Município: Araçoiaba da Serra
CEP: 18190-000
O contribuinte é: Pessoa Física
O imóvel pertence a um condomínio? Não
Imóvel imune ou isento do ITR? Não
Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: GERSON GILBERTO DE ALMEIDA
CPF: 060.100.198-26
Data de Nascimento: 23/09/1965
Tipo Logradouro: Avenida
Logradouro: ROBERT KENNEDY
Número: 1635
Complemento: CASA 109
Bairro: JD CALUX
UF: SP
Município: São Bernardo do Campo
CEP: 09895-005
DDD/Telefone: (11) 7807-6478
CPF do Cônjuge: 097.230.418-55

Avaliação de Imóveis Urbanos

Documentação																																																																			
<div><div><div>MINISTÉRIO DA FAZENDA</div><div>SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL</div><div>IDENTIFICAÇÃO CIB: 8.473.776-0</div><div>NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO PELICANO</div></div><div><div>IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL</div><div>DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2024</div><div>DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT</div></div></div>																																																																			
<div>DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS</div> <table><tr><td>Distribuição da Área do Imóvel Rural</td><td>(Área em hectares)</td></tr><tr><td>01. Área Total do Imóvel</td><td>2,0</td></tr><tr><td>02. Área de Preservação Permanente</td><td>0,0</td></tr><tr><td>03. Área de Reserva Legal</td><td>0,0</td></tr><tr><td>04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)</td><td>0,0</td></tr><tr><td>05. Área de Interesse Ecológico</td><td>0,0</td></tr><tr><td>06. Área de Servidão Ambiental</td><td>0,0</td></tr><tr><td>07. Área Coberta por Florestas Nativas</td><td>0,0</td></tr><tr><td>08. Área Alagada do Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público</td><td>0,0</td></tr><tr><td>09. Área Tributável</td><td>2,0</td></tr><tr><td>10. Área Ocupada com Benefícios Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural</td><td>0,3</td></tr><tr><td>11. Área Aproveitável</td><td>1,7</td></tr><tr><td>Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural</td><td>(Área em hectares)</td></tr><tr><td>12. Área de Produtos Vegetais</td><td>0,5</td></tr><tr><td>13. Área em Descanso</td><td>0,0</td></tr><tr><td>14. Área de Reflorestamento (Espécies Exóticas ou Nativas)</td><td>0,0</td></tr><tr><td>15. Área de Pastagem</td><td>0,9</td></tr><tr><td>16. Área de Exploração Extrativa</td><td>0,0</td></tr><tr><td>17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola</td><td>0,0</td></tr><tr><td>18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública</td><td>0,0</td></tr><tr><td>19. Área Utilizada na Atividade Rural</td><td>1,4</td></tr><tr><td>Grau de Utilização (GU)</td><td></td></tr><tr><td>20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)</td><td>82,4</td></tr><tr><td>Informações Ambientais</td><td></td></tr><tr><td>Número do Recibo do ADA 2024/Ibama</td><td>-</td></tr><tr><td>Número do CAR</td><td>-</td></tr></table> <div>DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL</div> <table><tr><td>Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural</td><td>(Área em hectares)</td></tr><tr><td>21. Área com Demais Benefícios</td><td>0,3</td></tr><tr><td>22. Área de Mineração (jazida/mina)</td><td>0,0</td></tr><tr><td>23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico</td><td>0,0</td></tr><tr><td>24. Área Inexplorada</td><td>0,0</td></tr><tr><td>25. Outras Áreas</td><td>0,0</td></tr><tr><td>26. Área não Utilizada na Atividade Rural</td><td>0,3</td></tr></table>		Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)	01. Área Total do Imóvel	2,0	02. Área de Preservação Permanente	0,0	03. Área de Reserva Legal	0,0	04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0	05. Área de Interesse Ecológico	0,0	06. Área de Servidão Ambiental	0,0	07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0	08. Área Alagada do Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0	09. Área Tributável	2,0	10. Área Ocupada com Benefícios Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,3	11. Área Aproveitável	1,7	Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)	12. Área de Produtos Vegetais	0,5	13. Área em Descanso	0,0	14. Área de Reflorestamento (Espécies Exóticas ou Nativas)	0,0	15. Área de Pastagem	0,9	16. Área de Exploração Extrativa	0,0	17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0	18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0	19. Área Utilizada na Atividade Rural	1,4	Grau de Utilização (GU)		20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	82,4	Informações Ambientais		Número do Recibo do ADA 2024/Ibama	-	Número do CAR	-	Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)	21. Área com Demais Benefícios	0,3	22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0	23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0	24. Área Inexplorada	0,0	25. Outras Áreas	0,0	26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,3
Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)																																																																		
01. Área Total do Imóvel	2,0																																																																		
02. Área de Preservação Permanente	0,0																																																																		
03. Área de Reserva Legal	0,0																																																																		
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0																																																																		
05. Área de Interesse Ecológico	0,0																																																																		
06. Área de Servidão Ambiental	0,0																																																																		
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0																																																																		
08. Área Alagada do Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0																																																																		
09. Área Tributável	2,0																																																																		
10. Área Ocupada com Benefícios Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,3																																																																		
11. Área Aproveitável	1,7																																																																		
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)																																																																		
12. Área de Produtos Vegetais	0,5																																																																		
13. Área em Descanso	0,0																																																																		
14. Área de Reflorestamento (Espécies Exóticas ou Nativas)	0,0																																																																		
15. Área de Pastagem	0,9																																																																		
16. Área de Exploração Extrativa	0,0																																																																		
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0																																																																		
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0																																																																		
19. Área Utilizada na Atividade Rural	1,4																																																																		
Grau de Utilização (GU)																																																																			
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	82,4																																																																		
Informações Ambientais																																																																			
Número do Recibo do ADA 2024/Ibama	-																																																																		
Número do CAR	-																																																																		
Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)																																																																		
21. Área com Demais Benefícios	0,3																																																																		
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0																																																																		
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0																																																																		
24. Área Inexplorada	0,0																																																																		
25. Outras Áreas	0,0																																																																		
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,3																																																																		

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

MINISTÉRIO DA FAZENDA		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL		DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2024	
IDENTIFICAÇÃO CIB: 8.473.776-0			
NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO PELICANO			
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT			
CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO			
Cálculo do Valor da Terra Nua			
01. Valor Total do Imóvel		R\$ 250.000,00	
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias		R\$ 50.000,00	
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas		R\$ 7.000,00	
04. Valor da Terra Nua		R\$ 193.000,00	
Cálculo do Imposto			
05. Valor da Terra Nua Tributável		R\$ 193.000,00	
06. Alíquota (%)		0,03	
07. Imposto Calculado		R\$ 57,90	
08. Imposto Devido		R\$ 57,90	
Parcelamento			
09. Quantidade de Quotas			1
10. Valor da Quota ou da Quota Única		R\$ 57,90	

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Avaliação de Imóveis Urbanos

JAIR PALADINO - CRECI SP 183083 F - CNAI 30242 - CREA SP 5062822154

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Bibliografia

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.

MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES																														
ÁREA RANÁRIO - PSICULTURA																														
ENDEREÇO: Travessa Estrada Gattaz 1- Sítio Pelicano - Jundiacanga - Araçoiaba da Serra - SP																														
CUB - Custo Unitário Básico de Edificações:				R\$	1.951,29	SINDUSCON SP																								
DATA BASE:					abr/25																									
Utilizado Índice de Edificação Popular																														
DADOS DA EDIFICAÇÃO e BENFEITORIAS DIVERSAS																														
				Área Construída Total (m²)				58,28	m²																					
Área Abatedouro		14,00	m²	Área Equivalente/Coeficiente	1		14,000	m²																						
Área WC		7,00	m²	Área Equivalente/Coeficiente	1		7,000	m²																						
Área Cantina		15,75	m²	Área Equivalente/Coeficiente	1		15,75	m²																						
Varanda		43,05	m²	Área Equivalente/Coeficiente	0,5		21,53	m²																						
Estufa 1	Estrutura	112	m²		1		112,00	m²																						
	3 Tanques	70000	litros		1		70,00	m³																						
Estufa 2	Estrutura	94,5	m²		1		94,50	m²																						
	2 Tanques	250000	litros		1		250,00	m³																						
Estufa 3	Estrutura	196	m²		1		196,00	m²																						
	2Tanques	140000	litros		1		140,00	m³																						
				Idade Real em anos	16		anos																							
<div> <div>Classe:</div> <div>Misto</div> </div> <div> <div>Grupo:</div> <div>Comercial</div> </div> <div> <div>Padrão:</div> <div>Popular</div> </div>																														
<div> <div>Estudo:</div> <div>IBAPE SP</div> </div> <div> <div>Coefficiente R8N</div> <div>1,497</div> </div>																														
Valor Unitário																														
VU	=	CUPE x Coeficiente de R8 N																												
VU	=	R\$	2.921,08																											
Valor da Edificação Nova																														
VeN	=	Área Construída x Valor Unitário																												
VeN	=	R\$	170.226,00																											
Estufa 1	Estrutura	112	m²	R\$	43.000,00	1	R\$	43.000,00																						
	3 Tanques	70000	litros	R\$	18.000,00	1	R\$	18.000,00																						
Estufa 2	Estrutura	94,5	m²	R\$	36.200,00	1	R\$	36.200,00																						
	2 Tanques	250000	litros	R\$	45.000,00	1	R\$	45.000,00																						
Estufa 3	Estrutura	196	m²	R\$	75.085,00	1	R\$	75.085,00																						
	2Tanques	140000	litros	R\$	70.000,00	1	R\$	70.000,00																						
								R\$	287.285,00																					
								R\$	457.511,00																					
Depreciação - Método de Ross-Heidecke																														
<div> <div> <div>Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke</div> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Estado de conservação:</td> <td>F</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Entre reparos simples e importantes</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Idade aparente do imóvel:</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Tipo do imóvel:</td> <td>Vida Útil Estimada</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Comercial</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Percentual médio de vida útil</td> <td>22,86%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:</td> <td>43,10%</td> </tr> </table> </div> </div>										Estado de conservação:		F	Entre reparos simples e importantes			Idade aparente do imóvel:		16	Tipo do imóvel:	Vida Útil Estimada	70	Comercial			Percentual médio de vida útil		22,86%	Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:		43,10%
Estado de conservação:		F																												
Entre reparos simples e importantes																														
Idade aparente do imóvel:		16																												
Tipo do imóvel:	Vida Útil Estimada	70																												
Comercial																														
Percentual médio de vida útil		22,86%																												
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:		43,10%																												
<div> <div>Estado de Conservação</div> <div>Entre Regular e Reparos Simples</div> </div> <div> <div>Previsão de Vida Útil</div> <div>70</div> </div> <div> <div>Valor Residual (R)</div> <div>20%</div> <div>TABELADO</div> </div> <div> <div>Idade Real em Percentual do VU</div> <div>22,86%</div> <div>(Idade Real / Previsão de Vida útil)</div> </div> <div> <div>K</div> <div>43,10%</div> <div>56,90%</div> </div>																														
FOC - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)																														
Fator de Adequação				=	R + K x (1-R)																									
FOC				=	54,48%																									
Valor da Edificação																														
Ve =				Ven x FOC																										
Ve =				R\$	92.739,13																									
CONCLUSÃO																														
Valor Total da Benfeitoria: (Valor da Edificação)				R\$	92.739,13																									
Benfeitoria inacabada aplicar desconto de 40%				R\$	55.643,48																									
Demais Benfeitorias				R\$	287.285,00																									
Fator Vantagem da Coisa Feita	30%			R\$	86.185,50																									
				R\$	201.099,50																									
Valor total das Benfeitorias				R\$	201.099,50																									

MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

CASA CASEIRO/DEPÓSITO

ENDEREÇO: Travessa Estrada Gattaz 1- Sítio Pelicano - Jundiacanga - Araçoiaba da Serra - SP

CUB - Custo Unitário Básico de Edificações: R\$ 1.951,29 SINDUSCON SP
DATA BASE: abr/25

Utilizado Índice de Edificação Popular

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Casa Caseiro	25,50	m²	Área Construída (m²)	38,885	m²
Varanda	16,27	m²	Área Equivalente/Coeficiente	1	25,500
Depósito	10,5	m²	Área Equivalente/Coeficiente	0,5	8,135
			Área Equivalente/Coeficiente	0,5	5,250
			Idade Real em anos	16	anos

Classe: Residencial
Grupo: CASA SIMPLES
Padrão: Popular

Estudo: IBAPE SP
Coeficiente R8N 1,497

Valor Unitário

VU = CUPE x Coeficiente de R8 N
VU = R\$ 2.921,08

Valor da Edificação Nova

VeN = Área Construída x Valor Unitário
VeN = R\$ 113.586,24

Depreciação - Método de Ross-Heidecke

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke		
Estado de conservação:		D
Entre regular e reparos simples		
Idade aparente do imóvel:		16
Tipo do imóvel:	Vida Útil Estimada	70
CASA SIMPLES		
Percentual médio de vida útil		22,86%
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:		21,80%

Estado de Conservação	Entre Regular e Reparos Simples
Previsão de Vida Útil	anos 70
Valor Residual (R)	20% TABELADO
Idade Real em Percentual do VU	22,86% (Idade Real / Previsão de Vida útil)
K	21,80% 78,20%

FOC - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)

Fator de Adequação = $R + K \times (1-R)$
FOC = 37,44%

Valor da Edificação

Ve = Ven x FOC
Ve = R\$ 42.526,69

CONCLUSÃO

Valor Total da Benfeitoria: (Valor da Edificação) R\$ 42.526,69
Fator Vantagem da Coisa Feita 30% R\$ 12.758,01
R\$ 29.768,68

MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**CASA SEDE**

ENDEREÇO: Travessa Estrada Gattaz 1- Sítio Pelicano - Jundiacanga - Araçoiaba da Serra - SP

CUB - Custo Unitário Básico de Edificações: R\$ 1.951,29 SINDUSCON SP
DATA BASE: abr/25

Utilizado Índice de Edificação Popular

DADOS DA EDIFICAÇÃO

			Área Construída Total (m²)		237,00 m²
Casa Sede	114,00	m²	Área Equivalente/Coefficiente	1	114,000
Varanda	204,00	m²	Área Equivalente/Coefficiente	0,5	102,000
Área Gourmet	42	m²	Área Equivalente/Coefficiente	0,5	21,000
			Idade Real em anos	16	anos

Classe: Residencial
Grupo: CASA SIMPLES
Padrão: PopularEstudo: IBAPE SP
Coeficiente R8N 1,497**Valor Unitário**VU = CUPE x Coeficiente de R8 N
VU = R\$ 2.921,08**Valor da Edificação Nova**VeN = Área Construída x Valor Unitário
VeN = R\$ 692.296,23**Depreciação - Método de Ross-Heidecke**

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke		
Estado de conservação:		D
Entre regular e reparos simples		
Idade aparente do imóvel:		16
Tipo do imóvel:	Vida Útil Estimada	70
CASA SIMPLES		
Percentual médio de vida útil		22,86%
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:		21,80%

Estado de Conservação	Entre Regular e Reparos Simples	
Previsão de Vida Útil	anos	70
Valor Residual (R)		20%
Idade Real em Percentual do VU		22,86%
K		21,80%
		TABELADO
		(Idade Real / Previsão de Vida útil)
		78,20%

FOC - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)Fator de Adequação = R + K x (1-R)
FOC = 37,44% 0,03744**Valor da Edificação**Ve = Ven x FOC
Ve = R\$ 259.195,71**CONCLUSÃO**Valor Total da Benfeitoria: (Valor da Edificação) R\$ 259.195,71
Fator Vantagem da Coisa Feita 30% R\$ 77.758,71
R\$ 181.437,00

MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

CISTERNA DE REUSO DE ÁGUA

ENDEREÇO: Travessa Estrada Gattaz 1- Sítio Pelicano - Jundiacanga - Araçoiaba da Serra - SP

CUB - Custo Unitário Básico de Edificações: R\$ 1.951,29 SINDUSCON SP

DATA BASE: abr/25

Utilizado Índice de Edificação Popular

DADOS DA EDIFICAÇÃO

		Área Total (m³)			45,00	m³
Cisterna	45,00	m²	Área Equivalente/Coeficiente	0,7		31,500
Paredes	69,00	m²	R\$	25.695,50		
Laje	90,00	m²	R\$	18.716,92	R\$	44.412,42 R\$ 1.209,16
Hidráulica	1	vg			R\$	10.000,00 R\$ 54.412,42
			Idade Real em anos	16	anos	

Classe: Residencial
Grupo: CASA SIMPLES
Padrão: Popular

Estudo: IBAPE SP
Coeficiente R8N 1,497

Valor Unitário

VU = R\$ 1.209,16

Valor da Edificação Nova

VeN = Área Construída x Valor Unitário + Alambrado
VeN = R\$ 54.412,42

Depreciação - Método de Ross-Heidecke

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke

Estado de conservação:	D
Entre regular e reparos simples	
Idade aparente do imóvel:	16
Tipo do imóvel:	Vida Útil Estimada 70
CASA SIMPLES	
Percentual médio de vida útil	22,86%
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:	21,80%

Estado de Conservação	Entre Regular e Reparos Simples
Previsão de Vida Útil	anos 70
Valor Residual (R)	20% TABELADO
Idade Real em Percentual do VU	22,86% (Idade Real / Previsão de Vida útil)
K	21,80% 78,20%

FOC - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

Fator de Adequação = $R + K \times (1-R)$
FOC = 37,44% 0,03744

Valor da Edificação

Ve = Ven x FOC
Ve = R\$ 20.372,01

CONCLUSÃO

Valor Total da Benfeitoria: (Valor da Edificação) R\$ 20.372,01
Fator Vantagem da Coisa Feita 30% R\$ 6.111,60
R\$ 14.260,41

MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

CANIL

ENDEREÇO: Travessa Estrada Gattaz 1- Sítio Pelicano - Jundiacanga - Araçoiaba da Serra - SP

CUB - Custo Unitário Básico de Edificações: R\$ 1.951,29 SINDUSCON SP
DATA BASE: abr/25

Utilizado Índice de Edificação Popular

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Área Equivalente	Coeficiente	0,5	Área Construída (m²)	6,00	m²
ALAMBRADO	8 M²	10 ML	40 M²	3,00	m²
			R\$	360,00	R\$ 3.600,00
		Idade Real em anos		16	anos

Classe: Residencial
Grupo: CASA SIMPLES
Padrão: Popular

Estudo: IBAPE SP
Coeficiente R8N 1,497

Valor Unitário

VU = CUPE x Coeficiente de R8 N
VU = R\$ 2.921,08

Valor da Edificação Nova

VeN = Área Construída x Valor Unitário Alamedado R\$ 3.600,00
VeN = R\$ 12.363,24

Depreciação - Método de Ross-Heidecke

Pesquisa na Tabela Ross-Heidecke		
Estado de conservação:		G
Reparos importantes		
Idade aparente do imóvel:		16
Tipo do imóvel:	Vida Útil Estimada	70
CASA SIMPLES		
Percentual médio de vida útil		22,86%
Fator segundo a Tabela Ross-Heidecke:		59,60%

Estado de Conservação	Entre Regular e Reparos Simples
Previsão de Vida Útil	anos 70
Valor Residual (R)	20% TABELADO
Idade Real em Percentual do VU	22,86% (Idade Real / Previsão de Vida útil)
K	59,60%

FOC - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIACÃO)

Fator de Adequação = R + K x (1-R)
FOC = 67,68% 0,06768

Valor da Edificação

Ve =	Ven x FOC
Ve =	R\$ 8.367,44

CONCLUSÃO

Valor Total da Benfeitoria: (Valor da Edificação)	R\$ 8.367,44
Fator Vantagem da Coisa Feita	30% R\$ 2.510,23
	R\$ 5.857,21

Contrato LAUDO AVALIAÇÃO GERSON JUNDIACANGA - COMPLETO.pdf

Código do documento #6847aed0f0724f8bbe361fe8166fdad185ec0b502d6ff16eabba4bcb19715cd7



Assinaturas



Jair Paladino

jairpaladinoimoveis@gmail.com

Assinou



Eventos do documento

30/05/2025 20:14:32

Documento número 6847aed0f0724f8bbe361fe8166fdad185ec0b502d6ff16eabba4bcb19715cd7 **criado** por JAIR. Email: jairpaladinoimoveis@gmail.com

30/05/2025 20:15:02

Assinante Jair Paladino (Email: jairpaladinoimoveis@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 6847aed0f0724f8bbe361fe8166fdad185ec0b502d6ff16eabba4bcb19715cd7

30/05/2025 20:17:32

Assinante Jair Paladino (Email: jairpaladinoimoveis@gmail.com) **recebeu** documento 6847aed0f0724f8bbe361fe8166fdad185ec0b502d6ff16eabba4bcb19715cd7

30/05/2025 20:16:49

O documento 6847aed0f0724f8bbe361fe8166fdad185ec0b502d6ff16eabba4bcb19715cd7 recebeu o status de **aceito**

30/05/2025 20:17:32

Assinante Jair Paladino (Email: jairpaladinoimoveis@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 6847aed0f0724f8bbe361fe8166fdad185ec0b502d6ff16eabba4bcb19715cd7 com o IP: 45.180.81.90 / Geolocalização: (Lat: -23.5143168 Long: -47.5201536)

30/05/2025 20:17:39

O documento 6847aed0f0724f8bbe361fe8166fdad185ec0b502d6ff16eabba4bcb19715cd7 recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original

(SHA256): 6847aed0f0724f8bbe361fe8166fdad185ec0b502d6ff16eabba4bcb19715cd7

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima