



|                               |                                                         |                |                                       |               |          |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------|----------|
| Proprietário:                 | Banco Santander S.A                                     |                |                                       | Dossiê        | 02.24312 |
| Tipo de Imóvel:               | Casa                                                    | Uso do imóvel: | Residencial                           |               |          |
| Status de ocupação:           | Ocupado                                                 | Finalidade:    | Valor de Mercado e Liquidação Forçada |               |          |
| Endereço Completo:            | Rua Claudemir Dias, 105 - Jardim Eldorado - Pontal / SP |                |                                       |               |          |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Evolutivo                                        |                |                                       | Idade Imóvel: | 3        |

| Metragens                                      |                                |        |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| Área Terreno Total (m² ou ha)                  | Matrícula:                     | 125,00 |
|                                                | IPTU/ITR:                      | 125,00 |
|                                                | Levantamento Planialtimétrico: | 0,00   |
|                                                | Empregada na avaliação:        | 125,00 |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula:                     | 92,18  |
|                                                | IPTU:                          | 92,18  |
|                                                | Planta/Layout:                 | 0,00   |
|                                                | Contrato:                      | 0,00   |
| Área Privativa empregada na avaliação:         |                                | 92,18  |



| Observações impactantes na avaliação                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| A vistoria foi realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado. |  |
| Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.                  |  |

| Indício de contaminação ambiental                        |  |
|----------------------------------------------------------|--|
| Não foram encontrados indícios de contaminação ambiental |  |

| Resumo de Valores                                  |     |            |                        |         |            |
|----------------------------------------------------|-----|------------|------------------------|---------|------------|
| <b>-Terreno/Terra Nua</b>                          |     |            |                        |         |            |
| Valor de Mercado:                                  | R\$ | 70.000,00  | Valor de Liq. Forçada: | R\$     | 49.000,00  |
| <b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>       |     |            |                        |         |            |
| Valor de Mercado:                                  | R\$ | 203.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R\$     | 141.000,00 |
| <b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b> |     |            |                        |         |            |
| Valor de Mercado:                                  | R\$ | -          | Valor de Liq. Forçada: | R\$     | -          |
| <b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>   |     |            |                        |         |            |
| FC                                                 | R\$ | 1,00       | % Desc:                | #DIV/0! |            |

| Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável) |     |            |                        |     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------------------|-----|------------|
| Valor de Mercado:                                                                         | R\$ | 273.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R\$ | 190.000,00 |
| % Desc: -30,40%                                                                           |     |            |                        |     |            |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada:                                              |     | 12 Meses   |                        |     |            |
| Validade do Laudo                                                                         |     | 1 ANO      |                        |     |            |

|                   |                       |                      |            |
|-------------------|-----------------------|----------------------|------------|
| Data do laudo:    | 26/12/2025            | Assinatura Avaliador |            |
| Data da vistoria: | 18/12/2025            |                      |            |
| Nome Avaliador:   | Fábio Betinassi Parro | CREA Resp.:          | 5060339216 |
|                   |                       | ART nº:              |            |

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 273.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

IPTU

R\$ 0,00

0,00% ao mês

Manutenção/Administração

1,00% ao mês

Comissão de venda

0,50% ao mês

Total 1

1,50% ao mês

Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)

%

Taxa da aplicação financeira

15,00% Taxa Selic

Inflação média ao ano

4,46% IPCA 12 Meses

Custo financeiro

10,09% ao ano

Total 2

0,84% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

2,34%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

12

Meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70%

R\$ 190.000,00

Diagnóstico de Mercado

|                   |          |  |                 |  |        |   |                  |  |           |  |
|-------------------|----------|--|-----------------|--|--------|---|------------------|--|-----------|--|
| Nível de Oferta:  | Alto     |  | médio/alto      |  | médio  | x | médio/baixo      |  | baixo     |  |
| Nível de Demanda: | Alto     |  | médio/alto      |  | médio  | x | médio/baixo      |  | baixo     |  |
| Absorção:         | Rápida   |  | normal/rápida   |  | normal | x | normal/difícil   |  | difícil   |  |
| Desempenho Atual: | Aquecido |  | normal/aquecido |  | normal | x | normal/recessivo |  | recessivo |  |

Considerações

Em conversa com as principais imobiliárias da cidade, chegou-se ao consenso de que o imóvel possui boa comercialização.  
A comercialização pra imóveis com as mesmas características do avaliando deve girar entre 12 á 24 meses.

## SUMÁRIO

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| 1- CONSIDERAÇÕES INICIAS .....                  | Pág. 3 |
| 2- CONTRATANTE DO SERVIÇO .....                 | Pág. 3 |
| 3- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO .....                | Pág. 3 |
| 4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....               | Pág. 4 |
| 5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....                    | Pág. 5 |
| 6- FOTOS DO IMÓVEL .....                        | Pág. 6 |
| 7- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....                | Pág. 7 |
| 8- AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO.....            | Pág. 7 |
| 9- AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA..... | Pág. 7 |
| 10- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....            | Pág. 7 |
| 11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....                | Pág. 8 |
| 12- CONSIDERAÇÕES FINAIS .....                  | Pág. 8 |

ANEXO I - MÉMORIA DE CÁLCULO

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

## 1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em conformidade com as normas de avaliação de bens publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e critérios estabelecidos pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), a PEC - Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil Ltda., através de seu responsável técnico, Engenheiro Civil Fabio Betinassi Parro, emite o presente Laudo de Avaliação.

## 2 - CONTRATANTE DO SERVIÇO

Banco Santander (Brasil) S/A

## 3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

De acordo com o contratante do serviço, este laudo deve explicitar os valores de mercado e de liquidação forçada do imóvel solicitado.

## 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### Características gerais

A cidade de Pontal / SP onde localiza-se o imóvel avaliando, dista cerca de 350 km da capital e possui aproximadamente 38.000 habitantes. O logradouro do imóvel, a Rua Claudemir Dias, localiza-se no Jardim Eldorado, bairro este composto principalmente por casas de padrão variando entre médio baixo e médio e alguns.

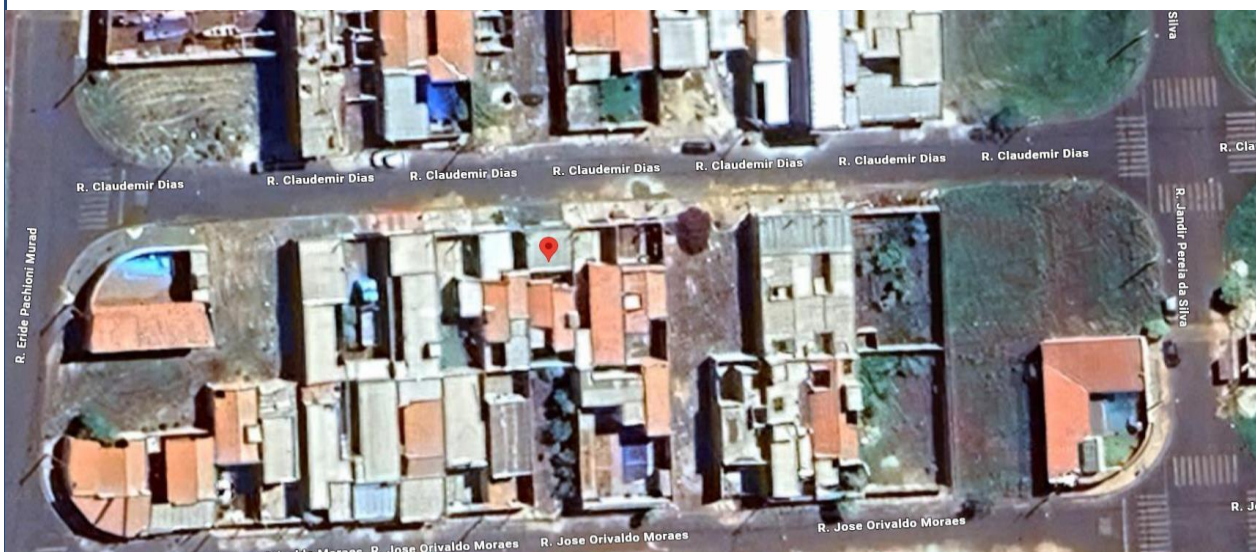
O bairro está implantado dentro da área urbana, é dotado de todos melhoramentos usuais de infraestrutura (pavimentação asfáltica, água e esgotos canalizados, energia elétrica, iluminação pública e telefonia), é servido por comércio e serviços (coleta de lixo, escolas públicas, comércio local, unidade de saúde, praças, etc) e não foi observado nenhum tipo de fatores desvalorizantes no entorno, como alagamentos, deslizamentos, erosões ou como favelas, presídios, indústrias poluentes, etc.

### Vista aérea da região



## 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### Mapa de localização



### Fotos do Entorno



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua

## 5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de uso residencial ocupando um terreno com topografia plana de formato retangular localizado na Rua Claudemir Dias, com as seguintes características:

**Área do terreno:** 125,00 m<sup>2</sup> e testada de 6,25 m para Rua Claudemir Dias, conforme matrícula e IPTU

**Área de construção:** 92,18 m<sup>2</sup> conforme matrícula e IPTU

**Dependências:** Vistoria realizada por aspecto externo.

**Acabamentos externos:** Vistoria realizada por aspecto externo

**Vagas de garagem:** Vistoria realizada por aspecto externo

Padrão Construtivo: médio

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: regular

Uso atual do imóvel: Residencial

Documentação apresentada: Matrícula e IPTU

### ***Acabamentos internos do imóvel***

| <b><i>Dependencias</i></b>                           | <b><i>Quantidade</i></b> | <b><i>Piso</i></b> | <b><i>Parede</i></b> | <b><i>Forro / Teto</i></b> | <b><i>Esquadrias</i></b> |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b><i>Vistoria realizada por aspecto externo</i></b> |                          |                    |                      |                            |                          |

## 6 - FOTOS DO IMÓVEL



*Fachada do imóvel*



*Número do imóvel*



*Fachada do vizinho esquerdo*



*Número do vizinho esquerdo*



*Fachada do vizinho direito*



*Número do vizinho direito*

## 7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO EVOLUTIVO**

**Terreno: Comparativo de Dados do Mercado e a Construção: Custo de Reedição adaptado ao mercado local**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

O Custo de Reedição adaptado ao Mercado Local permite aferir o Valor das Edificações e Benfeitorias, praticadas pelo mercado local.

**Justificativa da utilização destes métodos:** Disponibilidade de elementos e confiabilidade nestes métodos de avaliação.

## 8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

**Do terreno**

**Valor do terreno:** embasado na pesquisa de mercado e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de mercado de terreno resultou em:

**R\$ 70.000,00**

Valor unitário - R\$/m<sup>2</sup>

**560,00**

**Da benfeitoria**

**Valor da construção:** conforme critérios e considerações estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de reedição da(s) benfeitoria(s) resultou em:

**R\$ 203.000,00**

Valor unitário - R\$/m<sup>2</sup>

**2.202,21**

**Valor do imóvel**

**Fator comercial**

**1,00**

Será dado pela soma do valor do terreno com o valor da benfeitoria, aplicando-se o fator comercial justificado no anexo I- Memória de Cálculo: Valor de mercado = (valor do terreno+valor da benfeitoria) x fator comercial, que resultou em:

**R\$ 273.000,00**

**Duzentos e Setenta e Três Mil Reais**

## 9 - AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Embasado nas premissas e considerações estabelecidas no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de liquidação forçada resultou em:

**R\$ 190.000,00**

**Cento e Noventa Mil Reais**

## 10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2/2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação II e no Grau de Precisão III.

## 11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para imóveis com as características semelhantes ao avaliado, a liquidez é média tendo em vista a atual situação econômica nacional, com prazo para venda girando entorno de 2 a 3 anos.

## 12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Ressaltamos que não foram efetuadas medições de campo e as áreas do móvel foram obtidas na documentação apresentada.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatória provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

A PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil. declara para todos os fins, que não possui qualquer interesse, direta ou indiretamente, no resultado deste trabalho, desenvolvido com em base em pesquisa de mercado e aplicação dos critérios preconizados em normas de avaliação.

Este laudo é composto de 8 páginas, além dos anexos contendo a Memória de cálculo, Croqui das amostras, Cópia dos documentos utilizados.

Ribeirão Preto/SP 26/12/2025



**PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil**  
Eng. Fabio Betinassi Parro – CREA 5060339216

**ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO**

## 1 - Considerações

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado de terreno (vub).

### 1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.

### 1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

### 1.3 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:

Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)<sup>1/4</sup> = quando a diferença for inferior a 30%

Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)<sup>1/8</sup> = quando a diferença for superior a 30%

### 1.4 - Fator Topografia

|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| Terreno plano (situação paradigma)         | 1,00 |
| Caído para os fundos até 5%                | 0,95 |
| Caído para os fundos de 5% até 10%         | 0,90 |
| Caído para os fundos de 10% até 20%        | 0,80 |
| Caído para os fundos mais de 20%           | 0,70 |
| Em aclave até 10%                          | 0,95 |
| Em aclave até 20%                          | 0,90 |
| Em aclave acima de 20%                     | 0,85 |
| Abaixo do nível da rua até 1,00 m          | 1,00 |
| Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m       | 0,90 |
| Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m   | 0,80 |
| Acima do nível da rua até 2,00 m           | 1,00 |
| Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m | 0,90 |

### 1.5 - Fator Superfície

|                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------|------|
| Terreno seco                                                            | 1,00 |
| Inundável que dificulte o acesso, mas não atinge o terreno              | 0,90 |
| Região inundável que é atingido ou afetado periodicamente por inundação | 0,70 |
| Permanentemente alagado                                                 | 0,60 |

Fonte: IBAPE

### 1.6 - Elementos com edificações

Nos elementos com benfeitorias será descontado do valor ofertado o custo estimado das edificações no estado em que se encontram, utilizando-se do método do custo de reprodução, conforme as normas de avaliação, considerando o custo unitário de construção, padrão construtivo e estado de conservação depreciado pelo critério de Ross Heidecke.

Foc = Fator de depreciação

R = valor residual = 20%

K = coeficiente Ross Heidecke conforme a idade do imóvel e estado de conservação

Valor do CUB SP - R 8 N = (Novembro / 2025).....R\$/m²

2.117,32

## 2 - Elementos pesquisados na região



| Amostra n.º 1     |  |                                                 |  | Data                  |  | 19/12/25 |          |
|-------------------|--|-------------------------------------------------|--|-----------------------|--|----------|----------|
| Endereço:         |  | Rua Aprigio de Araújo, ao lado esquerdo n° 1125 |  |                       |  | I.loc    | 100      |
| Bairro:           |  | Jardim Nossa Senhora Apare                      |  | Cidade:               |  | Pontal   | UF: SP   |
| Imóvel:           |  | Terreno                                         |  | Edificação:           |  | Não há   |          |
| Área terreno (m²) |  | 380,00                                          |  | Área construída(m²)   |  | -        | R\$ 0,00 |
| Testada (m)       |  | 10,00                                           |  | Padrão construtivo    |  | V.util   | 70       |
| Topografia        |  | Plana 1,00                                      |  | Idade aparente (anos) |  | Coef.    | 1,000    |
| Valor total (R\$) |  | 200.000,00                                      |  | Estado de conservação |  | Foc      | 1,000    |
| Fonte:            |  | 200.000,00                                      |  | novo                  |  | Coef.    | a        |
| Fonte:            |  | Marlon (16) 99166-2786                          |  | Evento                |  | Oferta   | 0,90     |
| Descrição         |  | Terreno sem benfeitorias                        |  |                       |  |          |          |



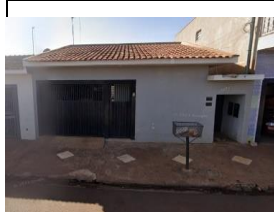
| Amostra n.º 2     |  |                                |      | Data                  |        | 19/12/25 |             |
|-------------------|--|--------------------------------|------|-----------------------|--------|----------|-------------|
| Endereço:         |  | Rua Aprigio de Araújo, 1026    |      |                       |        | I.loc    | 100         |
| Bairro:           |  | Jardim Nossa Senhora Aparecida |      | Cidade:               |        | Pontal   | UF: SP      |
| Imóvel:           |  | Terreno                        |      | Edificação:           |        | Não há   | R\$ 0,00    |
| Área terreno (m²) |  | 410,00                         |      | Área construída(m²)   |        | V.util   | 70          |
| Testada (m)       |  |                                |      | Padrão construtivo    |        | Coef.    | 1,000       |
| Topografia        |  | Plana                          | 1,00 | Idade aparente (anos) |        | Foc      | 1,000       |
| Valor total (R\$) |  | 280.000,00                     |      | Estado de conservação |        | novo     | Coef. a     |
| Fonte:            |  | Marlene (16) 99301-7937        |      |                       | Evento |          | Oferta 0,90 |
| Descrição         |  | Terreno sem benfeitorias       |      |                       |        |          |             |



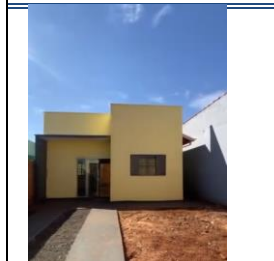
| Amostra n.º 3     |  |                                          |  | Data                  |  | 19/12/25                        |                |        |      |
|-------------------|--|------------------------------------------|--|-----------------------|--|---------------------------------|----------------|--------|------|
| Endereço:         |  | Rua Guilherme Venturelli, 170            |  |                       |  | I.loc                           | 100            |        |      |
| Bairro:           |  | Jardim Nossa Senhora Aparecida           |  | Cidade:               |  | Pontal                          | UF:            | SP     |      |
| Imóvel:           |  | Residencial                              |  | Edificação:           |  | Casa                            | R\$ 235.735,97 |        |      |
| Área terreno (m²) |  | 484,00                                   |  | Área construída(m²)   |  | 218,00                          | V.util         | 70     |      |
| Testada (m)       |  |                                          |  | Padrão construtivo    |  | médio                           | Coef.          | 0,912  |      |
| Topografia        |  | Plana 1,00                               |  | Idade aparente (anos) |  | 30                              | Foc            | 0,560  |      |
| Valor total (R\$) |  | 600.000,00                               |  | Estado de conservação |  | entre regular a reparos simples |                | Coef.  | d    |
| Fonte:            |  | Vitor (16) 99375-0803                    |  |                       |  | Evento                          |                | Oferta | 0,90 |
| Descrição         |  | 2 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas |  |                       |  |                                 |                |        |      |



| Amostra n.º 4     |  |                                          |  | Data                  |  | 19/12/25                        |                |
|-------------------|--|------------------------------------------|--|-----------------------|--|---------------------------------|----------------|
| Endereço:         |  | Rua Manoel Olegario, 640                 |  |                       |  | I.loc                           | 100            |
| Bairro:           |  | Jardim Nossa Senhora Apare               |  | Cidade:               |  | Pontaçl                         | UF: SP         |
| Imóvel:           |  | Residencial                              |  | Edificação:           |  | Casa                            | R\$ 270.339,42 |
| Área terreno (m²) |  | 330,00                                   |  | Área construída(m²)   |  | 250,00                          | V.util 70      |
| Testada (m)       |  |                                          |  | Padrão construtivo    |  | médio                           | Coef. 0,912    |
| Topografia        |  | Plana 1,00                               |  | Idade aparente (anos) |  | 30                              | Foc 0,560      |
| Valor total (R\$) |  | 450.000,00                               |  | Estado de conservação |  | entre regular a reparos simples | Coef. d        |
| Fonte:            |  | Renato (16) 99220-5722                   |  |                       |  | Evento                          | Oferta 0,90    |
| Descrição         |  | 4 quartos, 1 suíte, 3 banheiros, 4 vagas |  |                       |  |                                 |                |



| Amostra n.º 5     |             |                                            |                     | Data                  |        | 19/12/25       |       |       |
|-------------------|-------------|--------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------|----------------|-------|-------|
| Endereço:         |             | Rua Nove de Julho, 1670                    |                     |                       |        | I.loc          | 100   |       |
| Bairro:           | Centro      |                                            | Cidade:             | Pontal                |        | UF:            | SP    |       |
| Imóvel:           | Residencial |                                            | Edificação:         | Casa                  |        | R\$ 106.665,12 |       |       |
| Área terreno (m²) |             | 155,25                                     | Área construída(m²) |                       | 65,76  | V.util         | 70    |       |
| Testada (m)       |             |                                            | Padrão construtivo  |                       | médio  | Coef.          | 0,912 |       |
| Topografia        |             | Plana                                      | 1,00                | Idade aparente (anos) |        | 20             | Foc   | 0,840 |
| Valor total (R\$) |             | 195.000,00                                 |                     | Estado de conservação |        | regular        | Coef. | c     |
| Fonte:            |             | Eliane (16) 99197-3546                     |                     |                       | Evento | Oferta         | 0,90  |       |
| Descrição         |             | 02 quartos, 02 vagas e demais dependências |                     |                       |        |                |       |       |



| Amostra n.º 6     |                  |                                                      |                     | Data                  |        | 19/12/25       |       |       |
|-------------------|------------------|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------|----------------|-------|-------|
| Endereço:         |                  | Rua Sebastião de Oliveira Filho, 246                 |                     |                       |        | I.loc          | 100   |       |
| Bairro:           | Parques dos Ipês |                                                      | Cidade:             | Pontal                |        | UF:            | SP    |       |
| Imóvel:           | Residencial      |                                                      | Edificação:         | Casa                  |        | R\$ 100.411,78 |       |       |
| Área terreno (m²) |                  | 140,00                                               | Área construída(m²) |                       | 52,00  | V.util         | 70    |       |
| Testada (m)       |                  | 7,00                                                 | Padrão construtivo  |                       | médio  | Coef.          | 0,912 |       |
| Topografia        |                  | Plana                                                | 1,00                | Idade aparente (anos) |        | 0              | Foc   | 1,000 |
| Valor total (R\$) |                  | 190.000,00                                           |                     | Estado de conservação |        | novo           | Coef. | a     |
| Fonte:            |                  | Lavínia (16) 99323-0621                              |                     |                       | Evento | Oferta         | 0,90  |       |
| Descrição         |                  | 2 quartos, 1 banheiro, 2 vagas e demais dependências |                     |                       |        |                |       |       |

### 3 -Homogeneização da pesquisa / Cálculo do valor unitário básico mercado

Dados do avaliando

Área de terreno...: 125,00 m<sup>2</sup>  
 Índice local.....: 100 Paradigma  
 Fator Topografia: 1,00 Plano  
 Fator Superfície...: 1,00 Seco

| Compart. | Vr. unitário | F.fonte | F.local | F. porte | F.topogr | F. sup | Vr. Homog. | Vr. Saneado |
|----------|--------------|---------|---------|----------|----------|--------|------------|-------------|
| 1        | 526,32       | 0,90    | 1,00    | 1,00     | 1,00     | 1,00   | 473,68     | 473,68      |
| 2        | 682,93       | 0,90    | 1,00    | 1,00     | 1,00     | 1,00   | 614,63     | 614,63      |
| 3        | 752,61       | 0,90    | 1,00    | 1,00     | 1,00     | 1,00   | 677,35     | 677,35      |
| 4        | 544,43       | 0,90    | 1,00    | 1,00     | 1,00     | 1,00   | 489,98     | 489,98      |
| 5        | 568,98       | 0,90    | 1,00    | 1,00     | 1,00     | 1,00   | 512,09     | 512,09      |
| 6        | 639,92       | 0,90    | 1,00    | 1,00     | 1,00     | 1,00   | 575,92     | 575,92      |

Média aritmética

557,28

557,28

Limite Inferior 0,7\*média

390,09

Limite Superior 1,3\*média

724,46

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o

Valor unitário básico de mercado de terreno .....Vub = R\$/m<sup>2</sup>

557,28

Desvio Padrão

79,52

Coefficiente de Variação

14,27%

t de Student

1,48

n-1 elementos

Limite Superior

8,62%

605,32

Limite Inferior

-8,62%

509,23

Intervalo de Confiabilidade

17,24%

### 4 - Avaliação do terreno - Valor de mercado

Valor de mercado do terreno = valor unitário básico x área do terreno

R\$ 70.000,00

em números redondos

## 5. Cálculo do valor das benfeitorias

O valor da(s) benfeitoria(s) será obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando o custo unitário básico (CUB) divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção (São Paulo/SP) e pelos coeficientes de padrão construtivo constante na tabela publicada pelo Ibape-SP, levando em consideração a depreciação das construções em função da idade real estimada e do estado de conservação, obtida pelo critério de Ross Heidecke.

Valor do CUB / SP - R 8 N (R\$/m²)

2.117,32

novembro-25

| Item | Edificação / Benfeitoria | Área Construída m² | Padrão construtivo Coef. | Idade (anos) | Estado Conserv. Coef | Vida útil (anos) | Depreciação Foc | Valor da Benfeitoria R\$ |
|------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------|----------------------|------------------|-----------------|--------------------------|
| 1    | Averbada                 | 92,18              | 1,080                    | 3            | c                    | 70               | 0,964           | 203.000,00               |
| 2    | Não Averbada             |                    |                          |              |                      |                  |                 |                          |
| 3    |                          |                    |                          |              |                      |                  |                 |                          |
|      | Totais                   | 92,18              |                          |              |                      |                  |                 | 203.000,00               |

| Coeficientes de Padrão Construtivo - CASA - GALPÃO e COBERTURA |               |       |        |
|----------------------------------------------------------------|---------------|-------|--------|
| Coeficiente de Padrão construtivo                              | mínimo        | médio | máximo |
| CASA - Padrão Proletário                                       | 0,492         | 0,576 | 0,660  |
| CASA - Padrão Econômico                                        | 0,672         | 0,786 | 0,900  |
| CASA - Padrão Simples                                          | 0,912         | 1,056 | 1,200  |
| CASA - Padrão Médio                                            | 1,212         | 1,386 | 1,560  |
| CASA - Padrão Superior                                         | 1,572         | 1,776 | 1,980  |
| CASA - Padrão fino                                             | 1,992         | 2,436 | 2,880  |
| CASA - Padrão luxo                                             | acima de 2,89 |       |        |
| GALPÃO padrão econômico                                        | 0,240         | 0,360 | 0,480  |
| GALPÃO padrão simples                                          | 0,492         | 0,726 | 0,960  |
| GALPÃO padrão médio                                            | 0,972         | 1,326 | 1,680  |
| COBERTURA - Padrão simples                                     | 0,060         | 0,120 | 0,180  |
| COBERTURA - Padrão médio                                       | 0,192         | 0,246 | 0,300  |

Fonte: Ibape - nov/2006

| Estado de conservação |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| a                     | novo                            |
| b                     | entre novo e regular            |
| c                     | regular                         |
| d                     | entre regular a reparos simples |
| e                     | reparos simples                 |
| f                     | reparos simples a importantes   |
| g                     | reparos importantes             |
| h                     | reparos importantes a sem valor |
| i                     | sem valor                       |

Fonte: tabela Hoss Heidecke

## 8. Enquadramento e grau de precisão

### Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

| Item                                                         | Descrição                                                                   | Grau                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |   |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                                                              |                                                                             | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |   |
| 1                                                            | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto a todos fatores analisados                                                                                                       | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 1 |
| 2                                                            | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2 |
| 3                                                            | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3 |
| 4                                                            | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50                                                                                                       | 3 |
| NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT |                                                                             |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   | 9 |

### Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

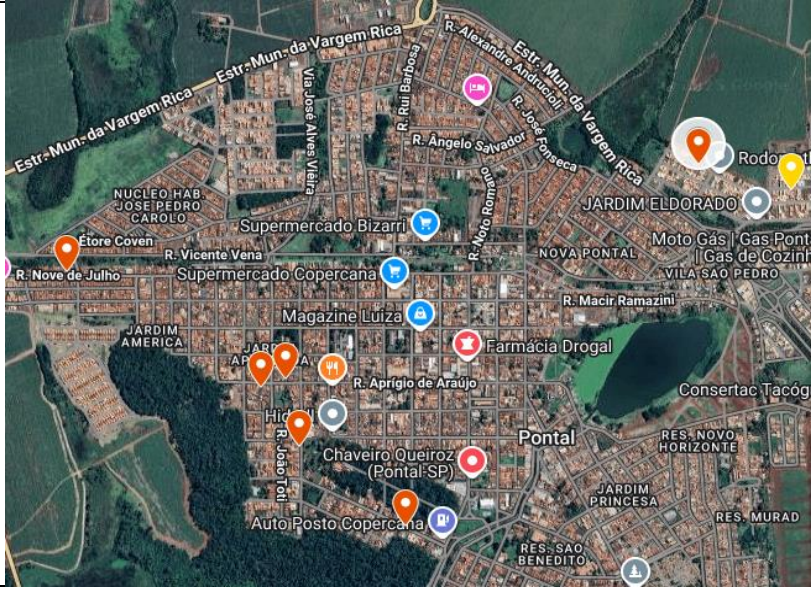
| Graus                                                        | III                                                          | II                               | I                          |    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----|
| Pontos mínimos                                               | 10                                                           | 6                                | 4                          | 2  |
| Itens obrigatórios no grau correspondente                    | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais nos mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I | 2  |
| NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT |                                                              |                                  |                            | II |

### Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

| Descrição                                                                          | Grau  |       |       |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-----|
|                                                                                    | III   | II    | I     |     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤ 30% | ≤ 40% | ≥ 50% |     |
| NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT                       |       |       |       | III |

**ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

### Localização dos Comparativos



**ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA**

DENOMINAÇÃO RUA 6, lado ímpar Nº 105

**MATRÍCULA 10.040** - Protocolo 19840 (13/07/2022) - **26 DE JULHO DE 2022**

**IMÓVEL:** Um terreno, situado nesta cidade e comarca de Pontal - SP, composto pelo lote desdobrado "B" do Lote 07 da Quadra "04" do loteamento denominado Residencial e Comercial "JARDIM ELDORADO", com frente para a **RUA 6**, lado ímpar, contendo **cento e vinte e cinco (125,00m²) metros quadrados**, seis metros e vinte e cinco (6,25) centímetros de frente para a Rua 6, vinte (20,00) metros do lado esquerdo de quem da Rua 6 olha o imóvel, confrontando com o lote nº 08; vinte (20,00) metros do lado direito, confrontando com o lote desdobrado "C"; e, seis metros e vinte e cinco (6,25) centímetros nos fundos, confrontando com o lote nº 17, estando este imóvel distante cinquenta e um metros e três (51,03) centímetros do ponto inicial da linha curva formada na confluência da Rua 6 com a Rua 9, da quadra completada pela Rua 10 e pela Rua 7. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 14.007.581.

Microfilme 1.779

**Av-1/10.040** - **16 DE AGOSTO DE 2022** - Prot. 19932 (05/08/2022) - **(construção)**

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito a este Oficial, para ficar constando que no terreno integrante desta matrícula foi edificado **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com a área construída de **noventa e dois metros e dezoito (92,18m²) decímetros quadrados** que recebeu no emplantamento municipal local o **Nº 105 (cento e cinco)**, da **RUA 6**, conforme Carta de Habite-se nº 212/2022, expedida pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura Municipal, aos 04/08/2022 e projeto aprovado aos 27/06/2022 (proc.: 212/22). Apresentada a Certidão Negativa de Débitos - CND Aferição nº 90.011.36169/62-001 expedida pelo INSS aos 28/07/2022, com validade até 24/01/2023. Pontal, 16 de agosto de 2022. Selo digital 148445331000000003029222U.

A Substituta do Oficial:

Débora Nascimento de Oliveira

Continua no verso

Microfilme 1.787



Prefeitura Municipal de Pontal  
Município de Pontal  
RUA GUILHERME SILVA, 337 - CENTRO - PONTAL  
CNPJ: 45.352.267/0001-86



**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**  
DO IMOBILIÁRIO

Cadastro 014007581  
Inscrição 000010040  
Proprietário FERNANDO JOSE SILVA  
Compromissário FERNANDO JOSE SILVA  
Logradouro RUA - 06 - RUA CLAUDEMIR DIAS  
Bairro JARDIM ELDORADO  
Loteamento

Exercício 2025  
CPF/CNPJ 388.624.978-65  
CPF/CNPJ 388.624.978-65

| Número       | Lado   | Complemento                 |         |                      |
|--------------|--------|-----------------------------|---------|----------------------|
| 105          | Ímpar  | Lote desdobrado B do lote 7 |         |                      |
| Cep          | Setor  | Quadra                      | Lote    | Unidade              |
| 14180-000    | 4      | 581                         | 7 B     | 1                    |
| Setor (lot.) | Quadra | Lote (lot.)                 | Unidade | Face de Quadra/Seção |
| 4            | 4      | 7B                          | 1       |                      |

| Áreas    |           |           |         | Valores Venais |               |               |
|----------|-----------|-----------|---------|----------------|---------------|---------------|
| Terreno  | Edificada | Excedente | Testada | Territorial    | Predial       | Imóvel        |
| 125,00m² | 92,18m²   | 0,00m²    | 6,25m   | R\$ 6.615,00   | R\$ 22.560,13 | R\$ 29.075,13 |

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel acima relacionado e situado nesta cidade e comarca de Pontal, foi atribuído o Valor Venal acima descrito.