Engenharia Civil | Perícias Imobiliárias

BERNARDI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Quadra C Lote 01 e 02, S/N

Iacanga/SP

Janeiro/2026



GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA:09831804902

Assinado de forma digital por GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA:09831804902
Dados: 2026.01.21 15:20:19 -03'00'

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

SUMÁRIO

1. INTERESSADA 3
2. PROPRIETÁRIO 3
3. OBJETIVO 3
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 3
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 3
6. METODOLOGIA UTILIZADA 6
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 7
8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 7
9. GRAU DE PRECISÃO 8
10. TRATAMENTO DOS DADOS 9
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO 9
12. CONCLUSÃO 10
13. CUSTO DAS BENFEITORIAS 10
14. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES 10
15. FUNDAMENTAÇÃO DA BENFEITORIA 11
16. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL 11
17. CONCLUSÃO FINAL 11
18. ENCERRAMENTO 14
19. ANEXOS: 15

Anexo I – Memória de cálculo 16

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando 16

Anexo III – Evolutivo 16

Anexo IV – Imagem de localização 32

Anexo V – Documentação do imóvel 36

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADA

Prefeitura Municipal de Iacanga/SP

CNPJ: 46.137.477/0001-14

Área total: 4.019,69 m²

Área construída: 4.119,69 m²

2. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Iacanga - SP

CNPJ: 46.137.477/0001-14

3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos da Prefeitura Municipal de Iacanga - SP Informações sobre a área da matrículas nº 57.962 e 57.963 lavrada no Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Ibitinga - SP, referente ao imóvel localizado à Quadra C, Lotes 01 e 02 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.

Utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências estas consideradas de caráter jurídico legal.

A vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro.

O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos Próprios.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 19 de janeiro de 2026.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

Quadra C, Lotes 01 e 02 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.

Coordenadas UTM: -21.900500°, -49.031070°.



Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

O acesso ao imóvel localizado na Rua 01, no jardim industrial em Iacanga (SP), se dá diretamente pela via pública asfaltada, sem calçada frente do terreno. Não possui cercamento, permitindo visibilidade total para o interior do terreno.

5.3 Caracterização da Região

Iacanga/SP

Iacanga é um município localizado no interior do estado de São Paulo, pertencente à região de Bauru e inserido na área turística chamada Caminhos do Tietê. Com área aproximada de 547 km² e população em torno de 10 mil habitantes, a cidade possui baixa densidade demográfica e mantém um estilo de vida tranquilo, característico do interior paulista. Sua formação se iniciou no antigo povoado de Ribeirão Claro, e em 1909 tornou-se distrito com o nome de Iacanga. Em 27 de dezembro de 1924, conquistou sua emancipação político-administrativa. O nome, de origem tupi, significa “olho d’água”, refletindo as características naturais presentes na região.

A economia do município tem base nas atividades agropecuárias, na produção rural e no pequeno comércio. O agronegócio exerce papel relevante, assim como os serviços, que atendem às necessidades da população local. Iacanga também é marcada por um importante capítulo

cultural: o Festival de Águas Claras, famoso evento musical realizado entre as décadas de 1970 e 1980, que ganhou fama nacional e ficou conhecido como o “Woodstock brasileiro”, reunindo milhares de pessoas na zona rural do município.

A cidade conta com belezas naturais, áreas verdes e espaços de lazer próximos a rios e represas, favorecendo atividades como pesca, passeios ao ar livre e turismo rural. Um de seus principais pontos de lazer é a Praia das Palmeiras, que recebeu revitalização e oferece estrutura com quiosques, área de banho e espaços para convivência, tornando-se um dos locais mais frequentados por moradores e visitantes.

Iacanga dispõe de serviços públicos compatíveis com seu porte, como abastecimento de água, coleta de resíduos, unidades de saúde e rede educacional, além de comércio variado que atende às necessidades básicas da comunidade. O acesso ao município é facilitado pelas rodovias SP-321 e SP-331, que conectam a cidade a polos regionais importantes.

Com história sólida, tradição cultural e paisagens naturais que valorizam a vida tranquila, Iacanga se destaca como uma cidade acolhedora, de identidade forte e marcada pela simplicidade, oferecendo qualidade de vida e um ambiente sereno típico do interior paulista.

5.4 Descrição do Imóvel

Descrição: O imóvel avaliando se trata de um terreno com finalidade de oneamento para industria, ideal par construção de barracão ou edificação com finalidade industrial comercial

Área total: 4.019,69 m²

Área construída: 4.119,69 m²

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Metodologia aplicada se da em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local.

METODO EVOLUTIVO

As benfeitorias serão avaliadas através da pesquisa orçamentária de custo, levando em conta suas características construtivas. padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário (CUB médio do estado de São Paulo). Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

Para a avaliação do terreno a metodologia escolhida no caso foi o método comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ofertados e contratados, tendo em vista as características comuns e ou semelhantes. Os valores obtidos foram calculados utilizando-se o modelo de regressão linear

através do “software Sisdea”, com as seguintes variáveis:

Variável dependente
Valor Unitário: Preço Unitário de cada imóvel

Variáveis Independentes
Área Total: Dimensão da área total em metros quadrados m².

Topografia: (1) irregular / (2) Ondulado / (3) Plano.

Distância ao Polo Valorizante: indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo, representada pela distância em linha reta dos imóveis até ao Estádio Municipal de Iacanga/SP obtida através do programa “google Earth” (metros).

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1:2019, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis não se mostra aquecido devido à conjuntura econômica atual do país. Convém ressaltar ainda a média liquidez do imóvel em avaliação em razão da sua localização.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: imóveis urbanos

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-3:2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	**16**	**10**	**6**
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau II

Considerando os parâmetros especificados na tabela 4 da ABNT NBR 14653-3:2011, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III.**

9. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-3:2011

Item	Grau		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-3:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-3:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação III**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **25 (vinte e cinco)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **24 (vinte e quatro)**

dados. Foram as seguintes variáveis utilizadas:

1 – AR: Variável quantitativa que representa a área do imóvel dada em metros quadrados;

2 – Topografia: Variável qualitativa tipo códigos alocados que representa a topografia do imóvel com base na lista a seguir:

1 – aclive/declive; 2 – semiplano; 3 – plano.

3 – Distancia ao Polo Valorizante: A variável "Distância ao Polo Valorizante" é uma variável quantitativa independente que indica a distância, em metros, entre os imóveis analisados e o polo valorizante mais próximo, definido como o Estádio Municipal de Iacanga/SP. Essa medida foi obtida por meio do programa Google Earth, considerando a distância em linha reta entre cada imóvel e o referido polo valorizante.

4 - VU: Variável numérica quantitativa dependente, correspondente à divisão entre o valor total mensal e a área do dado de mercado, expresso em R$/m² (Reais por metro quadrado).

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: "...buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.", a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R$)	Valor Médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Quadra C, Lote 01 e 02 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.	4.019,69 m²	R$ 652.293,07	R$ 754.128,02	R$ 893.641,97

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, Item 3.1.9 e ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais, Item 8.2.1.5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R$)	Valor Médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Quadra C, Lote 01 e 02 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.	4.019,69 m²	R$ 641.019,96	R$ 754.128,02	R$ 867.248,11
Amplitude		-15%	-----	+15%

O Item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais descreve que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de mercado.

Considerando que todos os dados de mercado utilizados no modelo matemático estatístico se referem a oferta, utilizamos um valor abaixo do valor médio encontrado, porém dentro do campo de arbítrio.

- VT = = 4.019,69 m² x R$ 187,61/m² - 5% = 716.427,33
- **VT = R$ R$ 715.000,00**

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R$)	Valor Arbitrado (R$)	Valor Máximo (R$)
Quadra C, Lote 01 e 02 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.	4.019,69 m²	R$ 607.750,00	R$ 715.000,00	R$ 822.250,00

O item 6.8.2 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Procedimentos Gerais urbanos descreve o Intervalo de valores admissíveis como sendo o intervalo no qual a adoção de qualquer valor nele contido, tem respaldo na avaliação.

12. CONCLUSÃO

“A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em pesquisa de preços terrenos situados na mesma região do imóvel avaliando, observando-se características semelhantes quanto à localização e condições de mercado.

Dessa forma, o valor unitário adotado representa o valor de mercado do imóvel considerando sua composição real, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Imóveis urbanos."

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado para o imóvel em questão é de: **R$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais)**, valor este arredondado conforme a recomendação da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.8.1:

"... Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %....".

O presente laudo de avaliação consta de 37 (trinta e sete) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

13. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DOS CUSTOS DAS BENFEITORIAS.

METODO EVOLUTIVO

As benfeitorias serão avaliadas através da pesquisa orçamentária de custo, levando em conta suas características construtivas. padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário (CUB médio de São Paulo). Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

MÉTODO DE ROOS E CRITÉRIO DE HEIDECKE

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes formulas:

$$\alpha = \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right) \qquad k_1 = [\alpha + (1 - \alpha)\, c]\, V_d$$

onde: α – fator do método de Ross

k_1 – depreciação total **c** –coeficiente de Heidecke

x – idade do imóvel

V_d – valor depreciável

A vida útil foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do Bureau of international Revue

Coeficiente de depreciação (k1): também denominado ´´fator de depreciação por idade e conservação (FIC), é o fator extraído das tabelas de depreciação física e estado de conservação pelo critério de Ross Heidecke, e foi calculado através da Formula´´:

k_1 = 100 – Índice da Tabela

100

Tabela de depreciação física e estado de conservação do imóvel.

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	LAUDO
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES
F		DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

onde

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalen

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sis contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbaniza

OFe é o orçamento de fundações especiais;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o períod

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da co

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA PARA O MERCADO

O valor total da benfeitoria será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário depreciado expresso pela formula:

Vc = S x C x K1

sendo:

Vc = *valor total depreciado das construções e/ou benfeitorias*

***S** = área construída por tipo*

***C** = Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção*

***k1** = coeficiente de depreciação por idade ou estado de conservação.*

TABELA CUB/m²

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Dezembro 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
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	187,66	3,45	3,45	7,64	193,86	0,47	0,47	4,92	170,87	0,00	0,00	3,11
fev/25	189,92	0,09	2,14	6,30	187,66	0,00	3,45	7,64	194,26	0,21	0,69	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	3,26
mai/25	191,82	0,60	3,16	5,96	190,30	1,32	4,91	6,96	195,11	-0,35	1,12	4,91	173,92	1,64	1,79	3,24
jun/25	193,49	0,87	4,05	6,08	193,25	1,55	6,53	7,40	195,04	-0,04	1,09	4,57	176,94	1,74	3,55	4,21
jul/25	194,77	0,66	4,74	6,33	195,42	1,13	7,73	8,38	195,06	0,01	1,10	3,85	179,50	1,45	5,05	5,49
ago/25	195,17	0,21	4,96	6,17	195,84	0,21	7,96	8,34	195,42	0,18	1,29	3,53	180,30	0,45	5,52	5,67
set/25	195,52	0,18	5,15	5,99	195,99	0,07	8,04	8,30	196,07	0,33	1,62	3,19	180,30	0,00	5,52	5,52
out/25	195,83	0,16	5,31	5,73	196,04	0,02	8,07	8,28	196,70	0,32	1,95	2,63	180,67	0,21	5,74	5,74
nov/25	196,38	0,28	5,61	5,78	196,51	0,24	8,33	8,50	197,38	0,35	2,30	2,50	180,67	0,00	5,74	5,74
dez/25	196,98	0,31	5,93	5,93	197,16	0,33	8,69	8,69	197,88	0,25	2,56	2,56	181,81	0,63	6,40	6,40

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

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.100,02	54,57
Material	856,90	42,51
Despesas Administrativas	58,98	2,93
Total	2.015,90	100,00

(*) Encargos Sociais: 151,25%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.990,71	0,29	R-1	2.418,13	0,33	R-1	2.946,81	0,31
PP-4	1.864,89	0,25	PP-4	2.302,87	0,31	R-8	2.380,62	0,28
R-8	1.778,19	0,22	R-8	2.015,90	0,31	R-16	2.575,97	0,31
PIS	1.379,30	0,23	R-16	1.960,33	0,31			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Dezembro 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	2.342,89	0,32	CAL-8	2.485,25	0,33
CSL-8	2.016,28	0,30	CSL-8	2.176,31	0,30
CSL-16	2.689,39	0,31	CSL-16	2.898,53	0,31

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.136,09	0,25
GI	1.143,80	0,15

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

FIGURA 1 : Tabela CUB m² / Fonte Sinduscon

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

ÁREA CONSTRUÍDA

"Considerando que o valor total do imóvel, caso se encontrasse totalmente concluído, corresponderia a R$ 4.229.497,42, e avaliando o estágio físico atual da obra, o qual apresenta aproximadamente 80% de execução, adotou-se para fins de avaliação o percentual de 80% de conclusão, resultando em valor de R$ 3.383.597,94."

15. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA BENFEITORIA (MÉTODO EVOLUTIVO / ANEXO III)

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II

16. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor da avaliação

VI = (VT + CB). FC

Sendo:

VI – Valor do imóvel.

VT – Valor do terreno.

VB – Valor da benfeitoria.

VI= (R$ 715.000,00 + R$ 4.229.497,42)*1,00

Valor da avaliação (PRONTO): R$ 4.940.000,00

Valor da avaliação (ATUAL 80%): R$ 4.098.597,94

17. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

18. ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

Iacanga/SP, 19 de janeiro de 2026.

Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva
CREA – 192517/D-PR
Membro IBAPE PR –N° 1492

19. ANEXOS:

Anexo I – Memória de cálculo
Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando
Anexo III – Imagem de localização
Anexo IV – Documentação do imóvel

Anexo I – Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	G. C. Bernardi Engenharia
Modelo:	Iacanga
Data do modelo:	segunda-feira, 19 de janeiro de 2026
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim

Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Distancia ao polo valorizante	180,45	6.143,41	5.962,96	1.341,14
Area total	182,62	6.588,00	6.405,38	1.220,81
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,38
Valor unitário	136,05	896,30	760,25	339,13

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9533559 / 0,9558267
Coeficiente de determinação:	0,9088876
Fisher - Snedecor:	66,50
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	79%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	87%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	95%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,17%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	66,503
Não Explicada	0,000	20	0,000	
Total	0,000	23		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,004913987888 -0,3120786125 / Distancia ao polo valorizante +0,0003574302659 * ln (Area total) -0,001239213615 * Topografia

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Distancia ao polo valorizante	1/x	-2,81	1,08
Area total	ln(x)	2,55	1,91
Topografia	x	-6,44	0,00
Valor unitário	1/y	4,30	0,04

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	-0,51	0,68	-0,79

Area total	x2	-0,51	0,00	-0,52	0,66
Topografia	x3	0,68	-0,52	0,00	-0,91
Valor unitário	y	-0,79	0,66	-0,91	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	0,09	0,16	0,53
Area total	x2	0,09	0,00	0,27	0,50
Topografia	x3	0,16	0,27	0,00	0,82
Valor unitário	y	0,53	0,50	0,82	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00213200	0,00207200	0,00005900	2,7892%	0,104582	0,00170600
2	0,00212800	0,00209900	0,00002900	1,3621%	0,050973	0,00020400
3	0,00222200	0,00225400	-0,00003200	-1,4412%	-0,056330	0,00011100
4	0,00367100	0,00478500	-0,00111300	-30,3223%	-1,958075	0,09066500
5	0,00577400	0,00619400	-0,00042000	-7,2810%	-0,739426	0,02874600
6	0,00664200	0,00618500	0,00045700	6,8829%	0,804114	0,03385500
7	0,00111600	0,00140000	-0,00028400	-25,4651%	-0,499712	0,05524300
8	0,00605000	0,00595000	0,00010000	1,6471%	0,175271	0,00209200
9	0,00261200	0,00270900	-0,00009600	-3,6877%	-0,169447	0,00066700
10	0,00258300	0,00262100	-0,00003800	-1,4775%	-0,067121	0,00008500
11	0,00268900	0,00296100	-0,00027300	-10,1382%	-0,479468	0,00900400
12	0,00629200	0,00562200	0,00067100	10,6627%	1,180093	0,11093800
13	0,00214800	0,00202600	0,00012300	5,7045%	0,215563	0,00168500
14	0,00528000	0,00662000	-0,00134000	-25,3719%	-2,356259	0,51266000
15	0,00425000	0,00407200	0,00017800	4,1785%	0,312349	0,00292200

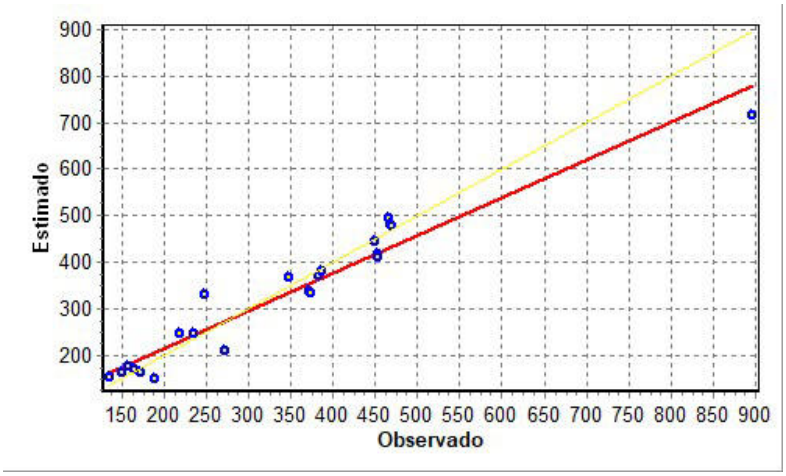
17	0,00221000	0,00240200	-0,00019300	-8,7265%	-0,339129	0,00342600
18	0,00221000	0,00242600	-0,00021600	-9,7976%	-0,380753	0,00448700
19	0,00221000	0,00244000	-0,00023100	-10,4375%	-0,405619	0,00522000
20	0,00454500	0,00403800	0,00050700	11,1563%	0,891921	0,04009500
21	0,00267400	0,00299900	-0,00032500	-12,1564%	-0,571722	0,01103200
22	0,00735000	0,00660400	0,00074700	10,1572%	1,313110	0,26357000
23	0,00457600	0,00403000	0,00054600	11,9418%	0,961185	0,44946000
24	0,00403600	0,00304100	0,00099400	24,6381%	1,748843	0,10351900
25	0,00287800	0,00272700	0,00015100	5,2359%	0,265058	0,00217700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

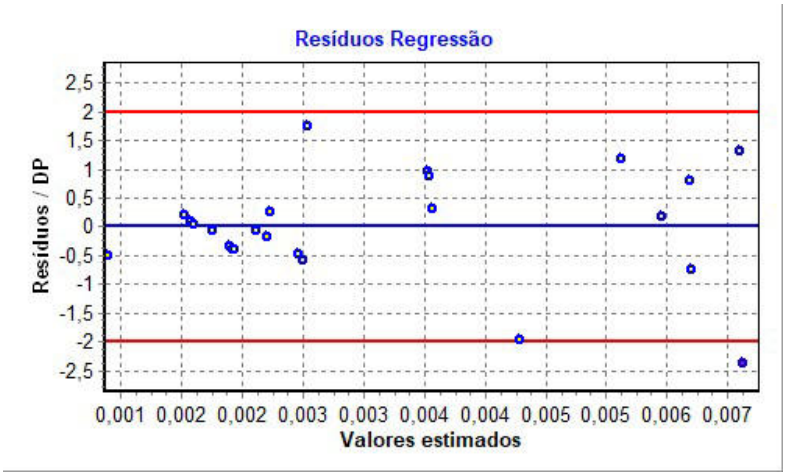
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

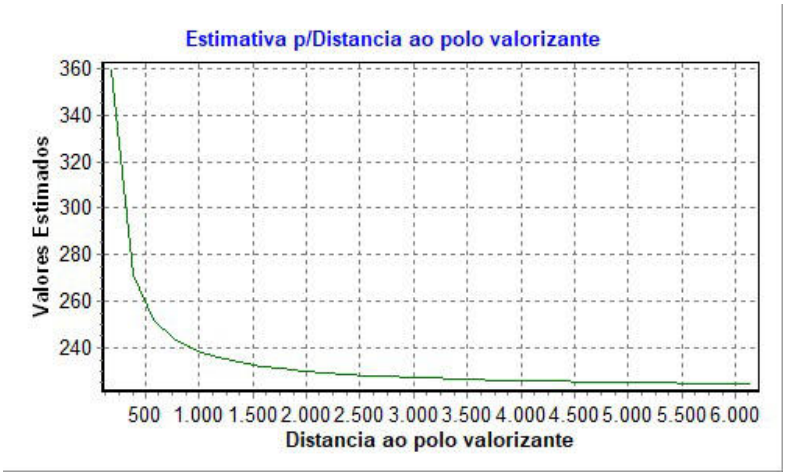
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

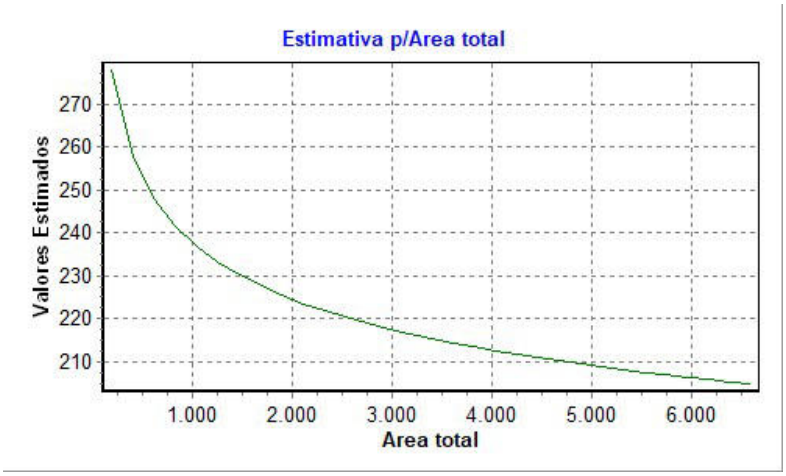


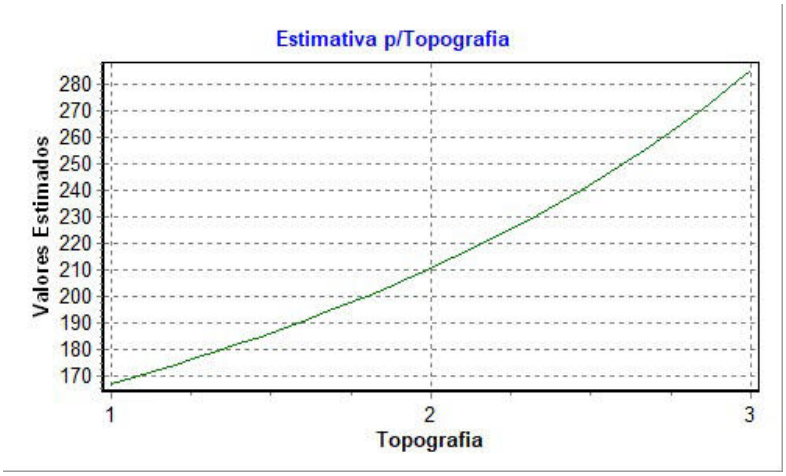
Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**






Estimativa p/Topografia
Valores Estimados
280
270
260
250
240
230
220
210
200
190
180
170
1
2
3
Topografia

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Complemento
1		Iacanga	Jardim das Flores	Rua Aquino Rufato	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terrenos-a-venda-no-jardim-das-flores-em-iacanga-3-lotes-jardim-das-flores-iacanga-sp/ref/34381
2		Iacanga	Jardim das Flores	Av. das Acacias	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terrenos-a-venda-no-jardim-das-flores-em-iacanga-3-lotes-jardim-das-flores-iacanga-sp/ref/34382
3		Iacanga	Jardim das Flores	Rua Aquino Rufato	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terrenos-a-venda-no-jardim-das-flores-em-iacanga-3-lotes-jardim-das-flores-iacanga-sp/ref/34383
4		Iacanga	Vale das Águas	Av. Francisco Lopes Barbosa	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-vale-das-aguas-em-iacanga-sp-vale-das-aguas-iacanga-sp/ref/89d5e
5		Iacanga	Jardim Paraiso	Rua Antonio Trentin	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jardim-paraiso-em-iacanga-sp-jardim-paraiso-iacanga-sp/ref/6b0cd

6		Iacanga	Jardim Paraiso	Rua Antonio Trentin	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-vendo-no-jd-paraiso-em-iacanga-sp-jd-paraiso-iacanga-sp/ref/92d48
7		Iacanga	Centro	Rua Monsenhor João Felipe	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/01a1b
8		Iacanga	Jardim Vitória	Av. Joaquim Pedro de Oliveira	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-vitoria-em-iacanga-sp-jd-vitoria-iacanga-sp/ref/1f77f
9		Iacanga	Centro	Av. São João	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-centro-iacanga-sp/ref/19f4f
10		Iacanga	Jardim Vitória	Av. das Acacias	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-vitoria-em-iacanga-sp-jd-vitoria-iacanga-sp/ref/d98d5
11		Iacanga	Centro	Av. Laemert Garcia dos Santos	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/76f78
12		Iacanga	Centro	Rua Antônio Checin	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-em-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/29bcf

13		Iacanga	Jd Brasil	Rua José Camâra	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-brasil-em-iacanga-sp-jardim-brasil-iacanga-sp/ref/c472c
14		Iacanga	Jd. Praia dos Sonhos	Rua Bauru	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-praia-dos-sonhos-em-iacanga-sp-jardim-praia-dos-sonhos-iacanga-sp/ref/01ad9
15		Iacanga	Jardim Enseada	Rua Eucaliptos	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-enseada-em-iacanga-sp-jd-enseada-iacanga-sp/ref/55bba
16	*	Iacanga	Vale das Águas	Rua Pedro Pavon	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-vale-das-aguas-em-iacanga-sp-vale-das-aguas-iacanga-sp/ref/3ed0e
17		Iacanga	Centro	Av. Joaquim Pedro de Oliveira	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/dcd81
18		Iacanga	Centro	Av. Joaquim Pedro de Oliveira	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/ce278
19		Iacanga	Centro	Rua Munir José Jorge	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/2fa48

20		Iacanga	Jd. Praia dos Sonhos	Rua Monsenhor João Felipe	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-primavera-em-iacanga-sp-jd-primavera-iacanga-sp/ref/c9922
21		Iacanga	Jardim Enseada	Rua Ipê	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-vale-das-aguas-em-iacanga-sp-vale-das-aguas-iacanga-sp/ref/200be
22		Iacanga	Centro	Av. São João	Particular
23		Iacanga	Industrial	Av. das Emiveras	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-industrial-a-venda-iacangasp--iacanga-sp/ref/cc57f
24		Iacanga	Centro	Rua Monsenhor João Felipe	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Iacanga/Terreno/Padrao/Centro/93549#images
25		Iacanga	Centro	Av. Joaquim Pedro de Oliveira	https://leilaoninja.com/imovel/terreno-em-ibitinga-com-35114m2

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
2		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
3		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
4		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
5		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
6		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
7		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
8		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
9		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470

10		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
11		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
12		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
13		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
14		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
15		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
16	*	Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
17		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
18		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
19		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
20		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
21		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
22		Assis	14 99695-2690
23		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
24		Concreto Imóveis	(14) 2106-9500
25		Ninja Imóveis	(14) 2106-9501

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Distancia ao polo valorizante	Area total	Valor total	Topografia	Valor unitário
1		-21.897.306,0000	-49.021.996,0000	205,24	816,50	383.000,00	3,00	469,08
2		-21.897.364,0000	-49.021.797,0000	225,47	600,00	282.000,00	3,00	470,00
3		-21.897.507,0000	-49.022.108,0000	268,25	500,00	225.000,00	3,00	450,00
4		-21.890.644,0000	-49.003.282,0000	1.489,78	1.285,00	350.000,00	2,00	272,37

5		-21.896.565,0000	-49.025.040,0000	6.143,41	1.328,00	230.000,00	1,00	173,19
6		-21.896.708,0000	-49.025.187,0000	5.182,71	1.328,50	200.000,00	1,00	150,55
7		-21.889.622,0000	-49.016.339,0000	180,45	223,14	200.000,00	3,00	896,30
8		-21.897.421,0000	-49.018.951,0000	3.948,25	726,00	120.000,00	1,00	165,29
9		-21.892.278,0000	-49.015.762,0000	483,99	418,00	160.000,00	3,00	382,78
10		-21.897.847,0000	-49.018.870,0000	410,33	452,00	175.000,00	3,00	387,17
11		-21.889.616,0000	-49.022.504,0000	702,07	484,00	180.000,00	3,00	371,90
12		-21.888.431,0000	-49.017.995,0000	875,21	629,00	100.000,00	1,00	158,92
13		-21.882.806,0000	-49.014.055,0000	302,48	182,62	85.000,00	3,00	465,45
14		-21.889.927,0000	-49.024.294,0000	4.582,00	4.582,14	200.000,00	1,00	189,39
15		-21.896.737,0000	-49.016.275,0000	698,92	340,00	80.000,00	2,00	235,29
16	*	-21.883.307,0000	-48.995.262,0000	2.265,12	480,00	50.000,00	1,00	104,17
17		-21.889.283,0000	-49.015.946,0000	421,24	232,00	105.000,00	3,00	452,59
18		-21.889.319,0000	-49.015.965,0000	435,14	232,00	105.000,00	3,00	452,59

19		-21.889.140,0000	-49.016.198,0000	443,89	232,00	105.000,00	3,00	452,59
20		-21.887.473,0000	-49.023.245,0000	841,75	250,00	55.000,00	2,00	220,00
21		-21.896.994,0000	-49.015.430,0000	633,49	615,00	230.000,00	3,00	373,98
22		-21.895.477,0000	-49.017.076,0000	1.458,33	6.588,00	80.000,00	1,00	136,05
23		-21.896.794,0000	-49.026.567,0000	1.089,23	6.178,00	1.350.000,00	3,00	218,52
24		-21.888.784,0000	-49.018.241,0000	612,18	726,42	180.000,00	3,00	247,79
25		-21.895.014,0000	-49.017.880,0000	553,51	351,14	122.000,00	3,00	347,44

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	175,95	6,21%	
Valor Médio	187,61	-	III
Valor Máximo	200,92	7,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Distancia ao polo valorizante	4.357,95	Não
Area total	4.019,69	Não
Topografia	2,00	Não

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

	
Área do Avaliando	Acesso ao Avaliando
	
Área do Avaliando construção	Barracão de maquinas
	
Área do Avaliando	Área do Avaliando

Anexo III – Evolutivo

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	LAUDO
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES
F		DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR

ITEM	BENFEITORIAS	I.A.	V.U.	E.C.	RESIDUAL	ÁREA REAL (m2)	COEF. NBR 12721	ÁREA EQUIVALENTE (m2)	CUB SINDUSCON (R$/m2)	ACRÉSCIMOS (%)	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO
1	Galpão (GI)	0	60	1,0	20,00%	4.119,69	0,70	2.883,78	R$ 1.143,80	5,00%	22,12%	R$ 4.229.497,42	100,00%	R$ 4.229.497,42
CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS						4.119,69						R$ 4.229.497,42	100,00%	R$ 4.229.497,42
VALOR DO TERRENO						4.019,69								R$ 715.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO														1,00
VALOR DO IMÓVEL														R$ 4.944.497,42
VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO														**R$ 4.940.000,00**

Obs1: CUB SINDUSCON-Dezembro/2025-Padrão; GI

Obs 2: "Utilizou-se o coeficiente de 0,70 para o custo de construção do barracão, pois o galpão não possui fechamento total em todas as laterais, conforme práticas previstas nas normas de Engenharia de Avaliações."

Obs3 Considerou-se um acréscimo de 5% referente a itens construtivos não considerados no CUB, tais como: fundações, equipamentos, projetos.

Justificativa para utilização do BDI em 22,12% conforme NBR 14.653-2:
A aplicação do Bônus e Despesas Indiretas (BDI) visa incorporar ao orçamento de obras todos os custos indiretos, tributos, encargos e margem de remuneração necessários à execução, em conformidade com a norma de avaliação de imóveis. O percentual de 22,12% foi adotado considerando despesas

PIS (0,65%)	0,65
COFINS (3,00%)	**3**
IRPJ (4,80%)	4,8
CSLL (2,88%)	2,88
Custos Financeiros / Riscos	3,5
Lucro	5,21
Total BDI	22,12

Tabela de especificação MQC

ESPECIFICAÇÃO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO					
Item	**Descrição**	**Grau**			**Pontos obtidos**
		III (3 Pontos)	**II (2 Pontos)**	**I (um Ponto)**	
1	**Estimativa do custo direto**	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	**2**
2	**BDI**	Calculado	Justificado	Arbitrado	**2**
3	**Depreciação física**	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	**2**
Graus		**III**	**II**	**I**	**Soma**
Pontos Mínimos		**7**	**5**	**3**	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I	**6**
Grau de fundamentação da avaliação					**II**

Fonte: NBR 14653 – Parte 2.

- **Fundamentação:** Grau II

VALOR DO IMÓVEL (ME)

Tabela de especificação ME

ESPECIFICAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO					
Item	**Descrição**	**Grau**			**Pontos obtidos**
		III (3 Pontos)	**II (2 Pontos)**	**I (um Ponto)**	
1	**Estimativa do valor do terreno**	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	**2**
2	**Estimativa dos custos de reedição**	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	**2**
3	**Fator de comercialização**	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	**2**
Graus		**III**	**II**	**I**	**Soma**
Pontos Mínimos		**8**	**5**	**3**	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2 no grau III, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	**6**
Grau de fundamentação da avaliação					**II**

Fonte: NBR 14653 – Parte 2.

- **Fundamentação:** Grau II

Anexo IV – Imagem de localização e Croqui das Amostras

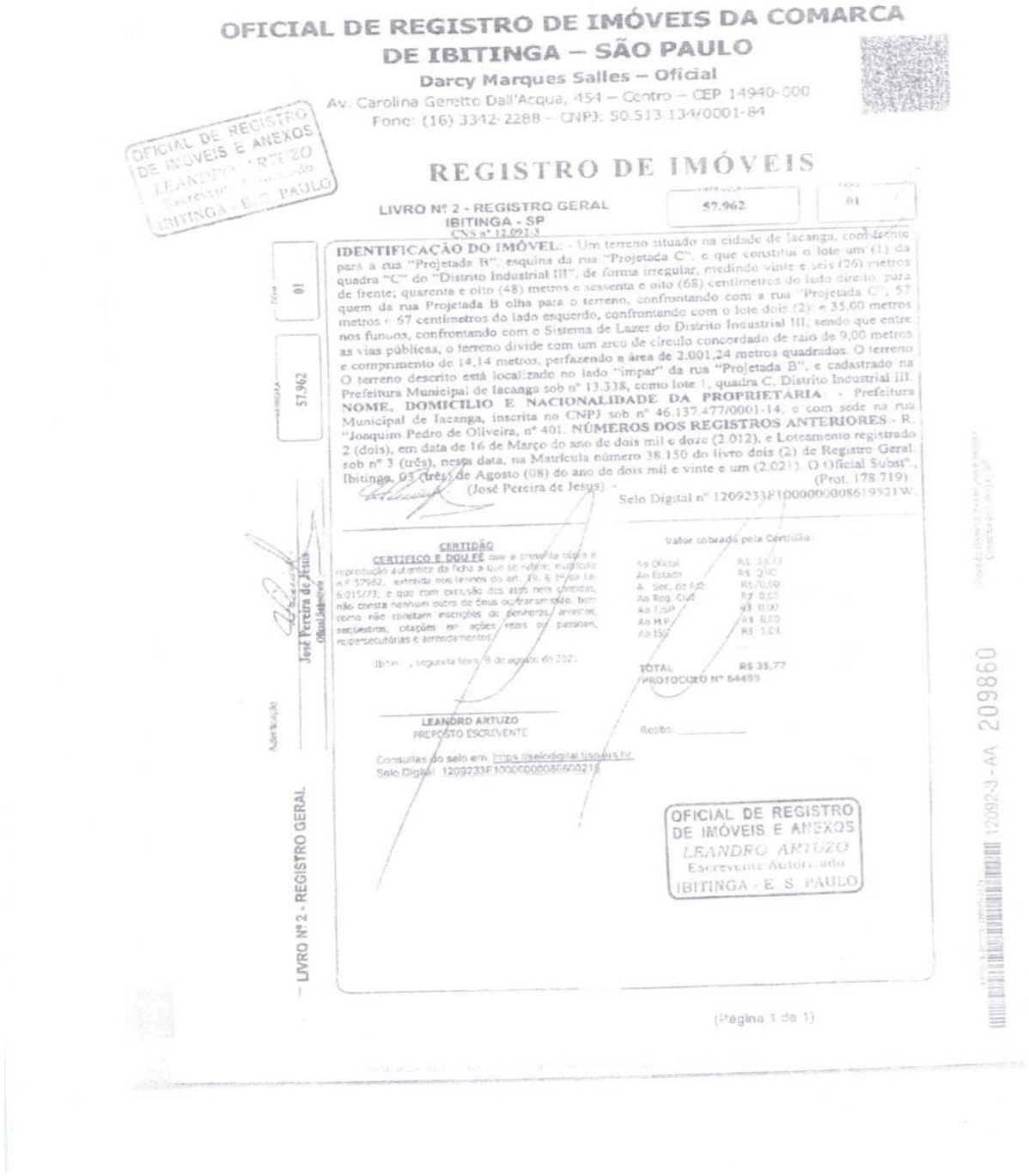


Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

Anexo V – Documentação do imóvel



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-000

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS LEANDRO ARTUZO Escrevente Autorizado IBITINGA - E. S. PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

57.962 | 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Um terreno situado na cidade de Iacanga, com frente para a rua "Projetada B", esquina da rua "Projetada C", e que constitui o lote um (1) da quadra "C" do "Distrito Industrial III", de forma irregular, medindo vinte e seis (26) metros de frente; quarenta e oito (48) metros e sessenta e oito (68) centímetros do lado direito para quem da rua Projetada B olha para o terreno, confrontando com a rua "Projetada C"; 57 metros e 67 centímetros do lado esquerdo, confrontando com o lote dois (2); e 35,00 metros nos fundos, confrontando com o Sistema de Lazer do Distrito Industrial III, sendo que entre as vias públicas, o terreno divide com um arco de círculo concordado de raio de 9,00 metros e comprimento de 14,14 metros, perfazendo a área de 2.001,24 metros quadrados. O terreno O terreno descrito está localizado no lado "impar" da rua "Projetada B", e cadastrado na Prefeitura Municipal de Iacanga sob nº 13.338, como lote 1, quadra C, Distrito Industrial III. **NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETARIA**: - Prefeitura Municipal de Iacanga, inscrita no CNPJ sob nº 46.137.477/0001-14, e com sede na rua "Joaquim Pedro de Oliveira, nº 401. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES**.- R. 2 (dois), em data de 16 de Março do ano de dois mil e doze (2.012), e Loteamento registrado sob nº 3 (três), nesta data, na Matrícula número 38.150 do livro dois (2) de Registro Geral. Ibitinga, 03 (três) de Agosto (08) do ano de dois mil e vinte e um (2.021). O Oficial Substº. (Prot. 178.719)
(José Pereira de Jesus). -

Selo Digital nº 1209233F10000000086195211W.

CERTIDÃO
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula nº 57962, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, e que com exclusão dos atos nela ressalvados, não consta nenhum outro de ônus ou alienação, bem como não constam inscrições de dívidas, arrestos, sequestros, citações em ações reais de pessoais, reipersecutórias e arrendamentos.

Ibitinga, segunda feira, 9 de agosto de 2021.

LEANDRO ARTUZO
PREPOSTO ESCREVENTE

Consultas do selo em: https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1209233F10000000086600215

Valor cobrado pela Certidão:
Ao Oficial RS 33,03
Ao Estado RS 20,00
A. Sec. da Faz. RS 0,00
Ao Reg. Civil RS 0,00
Ao T.J.S.P. RS 0,00
Ao M.P. RS 0,00
Ao ISS RS 1,01
TOTAL RS 35,77
PROTOCOLO Nº 64489

Recebi: _____

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS LEANDRO ARTUZO Escrevente Autorizado IBITINGA - E. S. PAULO

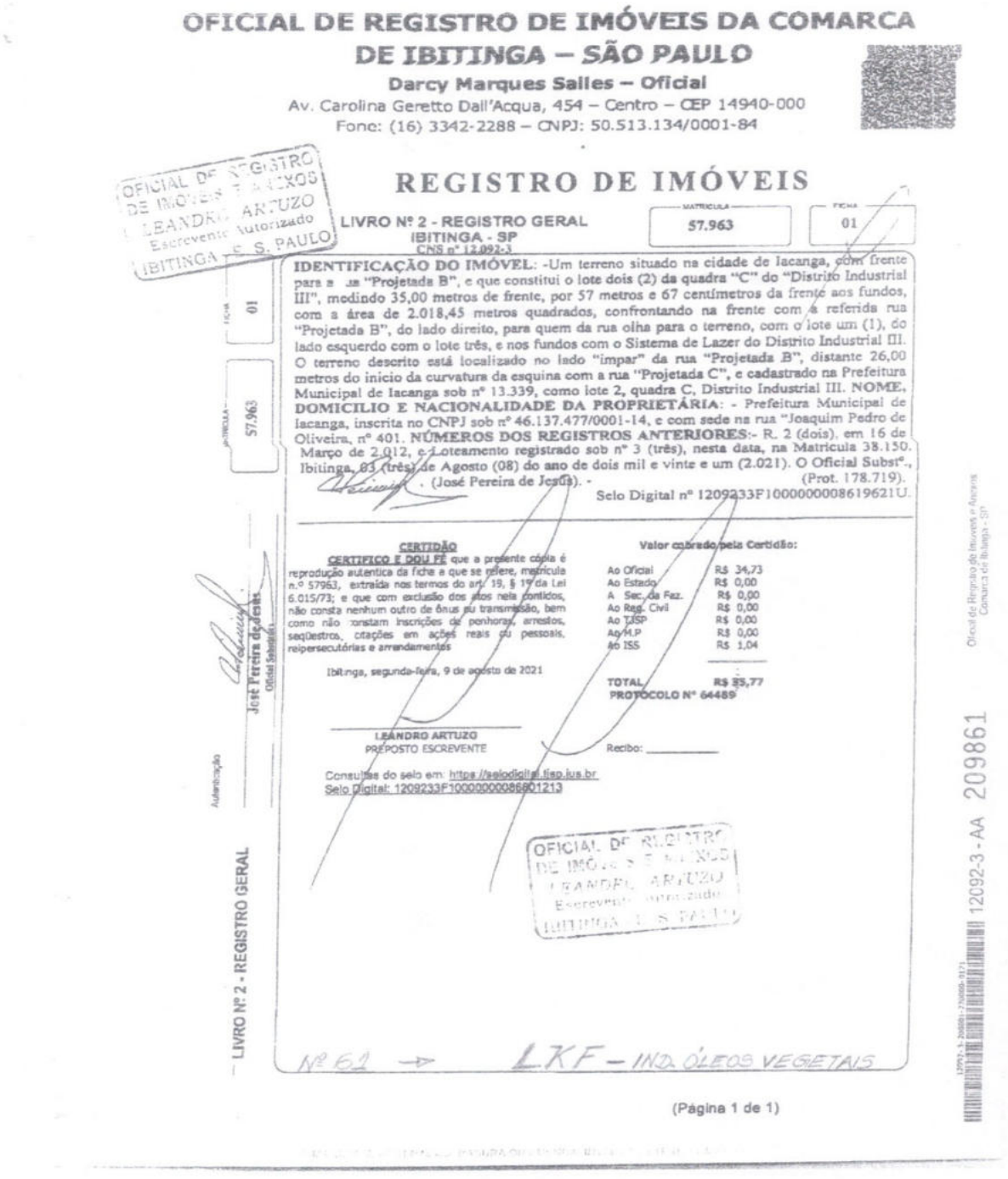
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 57.962 | Ficha 01

José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

120923-AA 209860

(Página 1 de 1)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-000

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS LEANDRO ARTUZO Escrevente Autorizado IBITINGA – S. PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA 57.963 | FICHA 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: -Um terreno situado na cidade de Iacanga, com frente para a Rua "Projetada B", e que constitui o lote dois (2) da quadra "C" do "Distrito Industrial III", medindo 35,00 metros de frente, por 57 metros e 67 centímetros da frente aos fundos, com a área de 2.018,45 metros quadrados, confrontando na frente com a referida rua "Projetada B", do lado direito, para quem da rua olha para o terreno, com o lote um (1), do lado esquerdo com o lote três, e nos fundos com o Sistema de Lazer do Distrito Industrial III. O terreno descrito está localizado no lado "impar" da rua "Projetada B", distante 26,00 metros do inicio da curvatura da esquina com a rua "Projetada C", e cadastrado na Prefeitura Municipal de Iacanga sob nº 13.339, como lote 2, quadra C, Distrito Industrial III. **NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA**: - Prefeitura Municipal de Iacanga, inscrita no CNPJ sob nº 46.137.477/0001-14, e com sede na rua "Joaquim Pedro de Oliveira, nº 401. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES**:- R. 2 (dois), em 16 de Março de 2.012, e Loteamento registrado sob nº 3 (três), nesta data, na Matrícula 38.150. Ibitinga, 03 (três) de Agosto (08) do ano de dois mil e vinte e um (2.021). O Oficial Substº., (José Pereira de Jesus). - (Prot. 178.719).

Selo Digital nº 1209233F1000000008619621U.

FICHA 01 | MATRÍCULA 57.963

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autentica da ficha a que se refere, matrícula n.º 57963, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; e que com exclusão dos atos nela contidos, não consta nenhum outro de ônus ou transmissão, bem como não constam inscrições de penhoras, arrestos, seqüestros, citações em ações reais ou pessoais, reipersecutórias e arrendamentos

Ibitinga, segunda-feira, 9 de agosto de 2021

LEANDRO ARTUZO
PREPOSTO ESCREVENTE

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R$ 34,73
Ao Estado	R$ 0,00
A Sec. da Faz.	R$ 0,00
Ao Reg. Civil	R$ 0,00
Ao TJSP	R$ 0,00
Ao M.P	R$ 0,00
Ao ISS	R$ 1,04
TOTAL	R$ 35,77

PROTOCOLO Nº 64489

Recibo: _____

Consultas do selo em: https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1209233F1000000086801213

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS LEANDRO ARTUZO Escrevente Autorizado IBITINGA – S. PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Nº 62 → LKF – IND. ÓLEOS VEGETAIS

(Página 1 de 1)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Ibitinga - SP

120923-AA 209861

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Quadra C Lote 07, S/N

Iacanga/SP

Janeiro/2026



GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA:09831804902 Assinado de forma digital por GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA:09831804902 Dados: 2026.01.21 15:19:29 -03'00'

SUMÁRIO

1. INTERESSADA 3
2. PROPRIETÁRIO 3
3. OBJETIVO 3
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 3
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 3
6. METODOLOGIA UTILIZADA 6
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 7
8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 7
9. GRAU DE PRECISÃO 8
10. TRATAMENTO DOS DADOS 9
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO 9
12. CONCLUSÃO 10
13. CUSTO DAS BENFEITORIAS 10
14. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES 10
15. FUNDAMENTAÇÃO DA BENFEITORIA 11
16. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL 11
17. CONCLUSÃO FINAL 11
18. ENCERRAMENTO 14
19. ANEXOS: 15

Anexo I – Memória de cálculo 16

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando 32

Anexo III – Evolutivo 32

Anexo IV – Imagem de localização 32

Anexo V – Documentação do imóvel 36

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADA

Prefeitura Municipal de Iacanga/SP

CNPJ: 46.137.477/0001-14

Área total: 2.018,45 m²

Área construída: 1.014,70 m²

2. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Iacanga - SP

CNPJ: 46.137.477/0001-14

3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebemos da Prefeitura Municipal de Iacanga - SP Informações sobre a área da matrícula nº 57.968 lavrada no Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Iacanga - SP, referente ao imóvel localizado à Quadra C, Lote 07 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.

Utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências estas consideradas de caráter jurídico legal.

A vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro.

O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos Próprios.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 19 de janeiro de 2026.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

Quadra C, Lote 07 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.

Coordenadas UTM: -21.900816°, -49.029091°.



Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

O acesso ao imóvel localizado na Rua 01, no jardim industrial em Iacanga (SP), se dá diretamente pela via pública asfaltada, sem calçada frente do terreno. Não possui cercamento, permitindo visibilidade total para o interior do terreno.

5.3 Caracterização da Região

Iacanga/SP

Iacanga é um município localizado no interior do estado de São Paulo, pertencente à região de Bauru e inserido na área turística chamada Caminhos do Tietê. Com área aproximada de 547 km² e população em torno de 10 mil habitantes, a cidade possui baixa densidade demográfica e mantém um estilo de vida tranquilo, característico do interior paulista. Sua formação se iniciou no antigo povoado de Ribeirão Claro, e em 1909 tornou-se distrito com o nome de Iacanga. Em 27 de dezembro de 1924, conquistou sua emancipação político-administrativa. O nome, de origem tupi, significa “olho d’água”, refletindo as características naturais presentes na região.

A economia do município tem base nas atividades agropecuárias, na produção rural e no pequeno comércio. O agronegócio exerce papel relevante, assim como os serviços, que atendem às necessidades da população local. Iacanga também é marcada por um importante capítulo cultural: o Festival de Águas Claras, famoso evento musical realizado entre as décadas de 1970 e 1980, que

ganhou fama nacional e ficou conhecido como o “Woodstock brasileiro”, reunindo milhares de pessoas na zona rural do município.

A cidade conta com belezas naturais, áreas verdes e espaços de lazer próximos a rios e represas, favorecendo atividades como pesca, passeios ao ar livre e turismo rural. Um de seus principais pontos de lazer é a Praia das Palmeiras, que recebeu revitalização e oferece estrutura com quiosques, área de banho e espaços para convivência, tornando-se um dos locais mais frequentados por moradores e visitantes.

Iacanga dispõe de serviços públicos compatíveis com seu porte, como abastecimento de água, coleta de resíduos, unidades de saúde e rede educacional, além de comércio variado que atende às necessidades básicas da comunidade. O acesso ao município é facilitado pelas rodovias SP-321 e SP-331, que conectam a cidade a polos regionais importantes.

Com história sólida, tradição cultural e paisagens naturais que valorizam a vida tranquila, Iacanga se destaca como uma cidade acolhedora, de identidade forte e marcada pela simplicidade, oferecendo qualidade de vida e um ambiente sereno típico do interior paulista.

5.4 Descrição do Imóvel

Descrição: o imóvel avaliando se trata de um terreno com finalidade de oneamento para industria, ideal par construção de barracão ou edificação com finalidade industrial comercial

Área total: 2.018,45 m²

Área construída: 1.014,70 m²

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Metodologia aplicada se da em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local.

METODO EVOLUTIVO

As benfeitorias serão avaliadas através da pesquisa orçamentária de custo, levando em conta suas características construtivas. padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário (CUB médio do estado de São Paulo). Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

Para a avaliação do terreno a metodologia escolhida no caso foi o método comparativo de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ofertados e contratados, tendo em vista as características comuns e ou semelhantes. Os valores obtidos foram calculados utilizando-se o modelo de regressão linear através do “software Sisdea”, com as seguintes variáveis:

Variável dependente
Valor Unitário: Preço Unitário de cada imóvel

Variáveis Independentes
Área Total: Dimensão da área total em metros quadrados m².

Topografia: (1) irregular / (2) Ondulado / (3) Plano.

Distância ao Polo Valorizante: indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo, representada pela distância em linha reta dos imóveis até ao Estádio Municipal de Iacanga/SP obtida através do programa "google Earth" (metros).

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1:2019, a conceituação do método é a seguinte: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis não se mostra aquecido devido à conjuntura econômica atual do país. Convém ressaltar ainda a média liquidez do imóvel em avaliação em razão da sua localização.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: imóveis urbanos

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-3:2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	**16**	**10**	**6**
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau II

Considerando os parâmetros especificados na tabela 4 da ABNT NBR 14653-3:2011, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III.**

9. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-3:2011

Item	Grau		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-3:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-3:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação III**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **25 (vinte e cinco)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **24 (vinte e quatro)**

dados. Foram as seguintes variáveis utilizadas:

1 – AR: Variável quantitativa que representa a área do imóvel dada em metros quadrados;

2 – Topografia: Variável qualitativa tipo códigos alocados que representa a topografia do imóvel com base na lista a seguir:

1 – aclive/declive; 2 – semiplano; 3 – plano.

3 – Distancia ao Polo Valorizante: A variável "Distância ao Polo Valorizante" é uma variável quantitativa independente que indica a distância, em metros, entre os imóveis analisados e o polo valorizante mais próximo, definido como o Estádio Municipal de Iacanga/SP. Essa medida foi obtida por meio do programa Google Earth, considerando a distância em linha reta entre cada imóvel e o referido polo valorizante.

4 - VU: Variável numérica quantitativa dependente, correspondente à divisão entre o valor total mensal e a área do dado de mercado, expresso em R$/m² (Reais por metro quadrado).

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: "...buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.", a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R$)	Valor Médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Quadra C, Lote 07 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.	2.018,45 m²	R$ 300.964,21	R$ 377.599,96	R$ 473.749,79

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, Item 3.1.9 e ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais, Item 8.2.1.5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R$)	Valor Médio (R$)	Valor Máximo (R$)
Quadra C, Lote 07 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.	2.018,45 m²	R$ 320.953,73	R$ 377.599,96	R$ 434.249,33
Amplitude		-15%	-----	+15%

O Item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais descreve que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de mercado.

Considerando que todos os dados de mercado utilizados no modelo matemático estatístico se referem a oferta, utilizamos um valor abaixo do valor médio encontrado, porém dentro do campo de arbítrio.

- VT = = 2.018,45 m² x R$ 187,07/m² - 5% = 358.711,86
- **VT = R$ R$ 358.000,00**

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R$)	Valor Arbitrado (R$)	Valor Máximo (R$)
Quadra C, Lote 07 – Distrito Industrial – Iacanga/SP.	2.018,45 m²	R$ 304.300,00	R$ 358.000,00	R$ 411.700,00

O item 6.8.2 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Procedimentos Gerais urbanos descreve o Intervalo de valores admissíveis como sendo o intervalo no qual a adoção de qualquer valor nele contido, tem respaldo na avaliação.

12. CONCLUSÃO

“A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em pesquisa de preços terrenos situados na mesma região do imóvel avaliando, observando-se características semelhantes quanto à localização e condições de mercado.

Dessa forma, o valor unitário adotado representa o valor de mercado do imóvel considerando sua composição real, em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Imóveis urbanos.”

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado para o imóvel em questão é de: **R$ 358.000,00 (trezentos e cinquenta e oito mil reais)**, valor este arredondado conforme a recomendação da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.8.1:

"... Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %....".

O presente laudo de avaliação consta de 36 (trinta e seis) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

13. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DOS CUSTOS DAS BENFEITORIAS.

METODO EVOLUTIVO

As benfeitorias serão avaliadas através da pesquisa orçamentária de custo, levando em conta suas características construtivas. padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário (CUB médio de São Paulo). Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

MÉTODO DE ROOS E CRITÉRIO DE HEIDECKE

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes formulas:

$$\alpha = \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right) \qquad k_1 = [\alpha + (1 - \alpha)\, c]\, V_d$$

onde: α – fator do método de Ross

k_1 – depreciação total **c** –coeficiente de Heidecke

x – idade do imóvel

V_d – valor depreciável

A vida útil foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do Bureau of international Revue

Coeficiente de depreciação (k1): também denominado ´´fator de depreciação por idade e conservação (FIC), é o fator extraído das tabelas de depreciação física e estado de conservação pelo critério de Ross Heidecke, e foi calculado através da Formula´´:

$$k_1 = \frac{100 - \text{Índice da Tabela}}{100}$$

Tabela de depreciação física e estado de conservação do imóvel.

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	LAUDO
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES
F		DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

onde

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalen

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sis contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbaniza

OFe é o orçamento de fundações especiais;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o períod

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da co

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA PARA O MERCADO

O valor total da benfeitoria será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário depreciado expresso pela formula:

Vc = S x C x K1

sendo:

Vc = *valor total depreciado das construções e/ou benfeitorias*

S = *área construída por tipo*

C = *Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção*

k1 = *coeficiente de depreciação por idade ou estado de conservação.*

TABELA CUB/m²

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Dezembro 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
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	187,66	3,45	3,45	7,64	193,86	0,47	0,47	4,92	170,87	0,00	0,00	3,11
fev/25	189,92	0,09	2,14	6,30	187,66	0,00	3,45	7,64	194,26	0,21	0,69	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	3,26
mai/25	191,82	0,60	3,16	5,96	190,30	1,32	4,91	6,96	195,11	-0,35	1,12	4,91	173,92	1,64	1,79	3,24
jun/25	193,49	0,87	4,05	6,08	193,25	1,55	6,53	7,40	195,04	-0,04	1,09	4,57	176,94	1,74	3,55	4,21
jul/25	194,77	0,66	4,74	6,33	195,42	1,13	7,73	8,38	195,06	0,01	1,10	3,85	179,50	1,45	5,05	5,49
ago/25	195,17	0,21	4,96	6,17	195,84	0,21	7,96	8,34	195,42	0,18	1,29	3,53	180,30	0,45	5,52	5,67
set/25	195,52	0,18	5,15	5,99	195,99	0,07	8,04	8,30	196,07	0,33	1,62	3,19	180,30	0,00	5,52	5,52
out/25	195,83	0,16	5,31	5,73	196,04	0,02	8,07	8,28	196,70	0,32	1,95	2,63	180,67	0,21	5,74	5,74
nov/25	196,38	0,28	5,61	5,78	196,51	0,24	8,33	8,50	197,38	0,35	2,30	2,50	180,67	0,00	5,74	5,74
dez/25	196,98	0,31	5,93	5,93	197,16	0,33	8,69	8,69	197,88	0,25	2,56	2,56	181,81	0,63	6,40	6,40

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

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.100,02	54,57
Material	856,90	42,51
Despesas Administrativas	58,98	2,93
Total	2.015,90	100,00

(*) Encargos Sociais: 151,25%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.990,71	0,29	R-1	2.418,13	0,33	R-1	2.946,81	0,31
PP-4	1.864,89	0,25	PP-4	2.302,87	0,31	R-8	2.380,62	0,28
R-8	1.778,19	0,22	R-8	2.015,90	0,31	R-16	2.575,97	0,31
PIS	1.379,30	0,23	R-16	1.960,33	0,31			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Dezembro 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	2.342,89	0,32	CAL-8	2.485,25	0,33
CSL-8	2.016,28	0,30	CSL-8	2.176,31	0,30
CSL-16	2.689,39	0,31	CSL-16	2.898,53	0,31

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.136,09	0,25
GI	1.143,80	0,15

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

FIGURA 1 : Tabela CUB m² / Fonte Sinduscon

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

ÁREA CONSTRUÍDA

"Em virtude de o imóvel ser novo e encontrar-se em fase final de construção, mantivemos o fator de comercialização igual a 1,00 para o imóvel localizado na cidade de Iacanga/SP no ano de 2026."

"Considerando que o valor total do imóvel, caso se encontrasse totalmente concluído, corresponderia a R$ 1.488.208,73, e avaliando o estágio físico atual da obra, o qual apresenta aproximadamente 80% de execução, adotou-se para fins de avaliação o percentual de 80% de conclusão, resultando em valor de R$ 1.190.566,98."

15. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA BENFEITORIA (MÉTODO EVOLUTIVO / ANEXO III)

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II

16. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor da avaliação

VI = (VT + CB). FC

Sendo:

VI – Valor do imóvel.

VT – Valor do terreno.

VB – Valor da benfeitoria.

VI= (R$ 358.000,00 + R$ 1.190.566,98)*1,00

Valor da avaliação (PRONTO) : R$ 1.850.000,00

Valor da avaliação (FASE ATUAL 80%) : R$ 1.548.000,00

17. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

18. ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

Iacanga/SP, 19 de janeiro de 2026.

Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva
CREA – 192517/D-PR
Membro IBAPE PR –N° 1492

19. ANEXOS:

Anexo I – Memória de cálculo
Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando
Anexo III – Imagem de localização
Anexo IV - Evolutivo
Anexo IV – Documentação do imóvel

Anexo I – Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	G. C. Bernardi Engenharia
Modelo:	Iacanga
Data do modelo:	segunda-feira, 19 de janeiro de 2026
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim

Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Distancia ao polo valorizante	180,45	6.143,41	5.962,96	1.341,14
Area total	182,62	6.588,00	6.405,38	1.220,81
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,38
Valor unitário	136,05	896,30	760,25	339,13

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9507081 / 0,9447354
Coeficiente de determinação:	0,9038459
Fisher - Snedecor:	62,67
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,859	3	1,620	62,667
Não Explicada	0,517	20	0,026	
Total	5,376	23		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +4,724523102 +155,5052377 / Distancia ao polo valorizante +62,85626754 / Area total +0,2314133564 * Topografia

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +109,8016806 * e^(+155,5052377 / Distancia ao polo valorizante) * e^(+62,85626754 / Area total) * e^(+0,2314133564 * Topografia)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +112,6767502 * e^(+155,5052377 / Distancia ao polo valorizante) * e^(+62,85626754 / Area total) * e^(+0,2314133564 * Topografia)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +114,1423935 * e^(+155,5052377 / Distancia ao polo valorizante) * e^(+62,85626754 / Area total) * e^(+0,2314133564 * Topografia)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Distancia ao polo valorizante	1/x	4,97	0,01
Area total	1/x	2,45	2,38
Topografia	x	4,27	0,04
Valor unitário	ln(y)	47,13	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	0,49	0,68	0,87
Area total	x2	0,49	0,00	0,50	0,65
Topografia	x3	0,68	0,50	0,00	0,85
Valor unitário	y	0,87	0,65	0,85	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distancia ao polo valorizante	x1	0,00	0,22	0,23	0,74
Area total	x2	0,22	0,00	0,16	0,48
Topografia	x3	0,23	0,16	0,00	0,69
Valor unitário	y	0,74	0,48	0,69	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,15	6,25	-0,10	-1,6689%	-0,638471	0,08770100
2	6,15	6,21	-0,06	-0,9831%	-0,376216	0,01473200

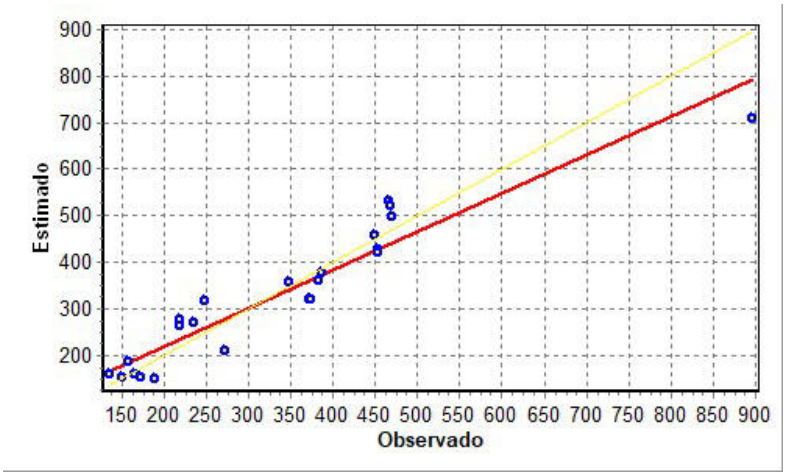
3	6,11	6,12	-0,01	-0,2444%	-0,092870	0,00038000
4	5,61	5,34	0,27	4,7531%	1,657731	0,07841400
5	5,15	5,03	0,13	2,4408%	0,782535	0,03204000
6	5,01	5,03	-0,02	-0,3781%	-0,117929	0,00072600
7	6,80	6,56	0,24	3,4723%	1,468292	0,53755900
8	5,11	5,08	0,03	0,5051%	0,160479	0,00138200
9	5,95	5,89	0,06	0,9588%	0,354697	0,00288800
10	5,96	5,94	0,02	0,3702%	0,137227	0,00039300
11	5,92	5,77	0,15	2,5090%	0,923663	0,03406100
12	5,07	5,23	-0,17	-3,2583%	-1,027199	0,06829400
13	6,14	6,28	-0,13	-2,1822%	-0,833801	0,07318500
14	5,24	5,00	0,24	4,5809%	1,494151	0,12992300
15	5,46	5,59	-0,13	-2,4519%	-0,832838	0,01639400
17	6,11	6,06	0,06	0,9179%	0,349134	0,00546700
18	6,11	6,05	0,07	1,1108%	0,422483	0,00828700
19	6,11	6,04	0,07	1,2260%	0,466300	0,01032300
20	5,39	5,62	-0,23	-4,2622%	-1,429909	0,13499800
21	5,92	5,77	0,16	2,6630%	0,981272	0,03914700
22	4,91	5,07	-0,16	-3,2381%	-0,989529	0,06299100
23	5,39	5,57	-0,18	-3,4310%	-1,149624	0,18864400
24	5,51	5,76	-0,25	-4,4757%	-1,534664	0,10471400
25	5,85	5,88	-0,03	-0,4807%	-0,174916	0,00086800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

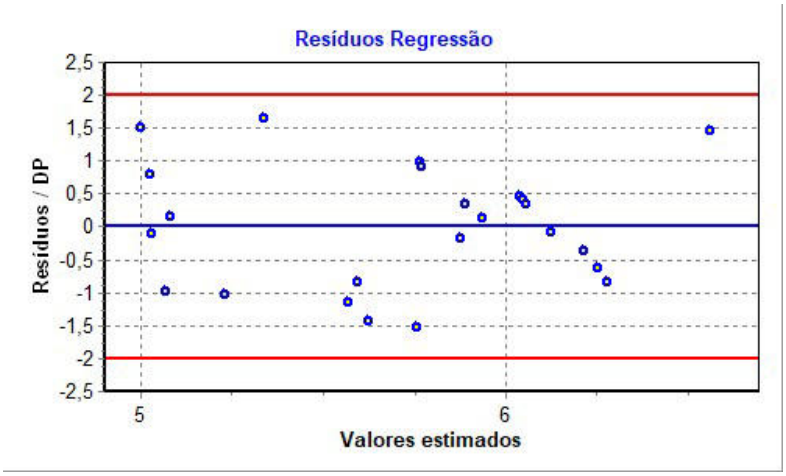
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

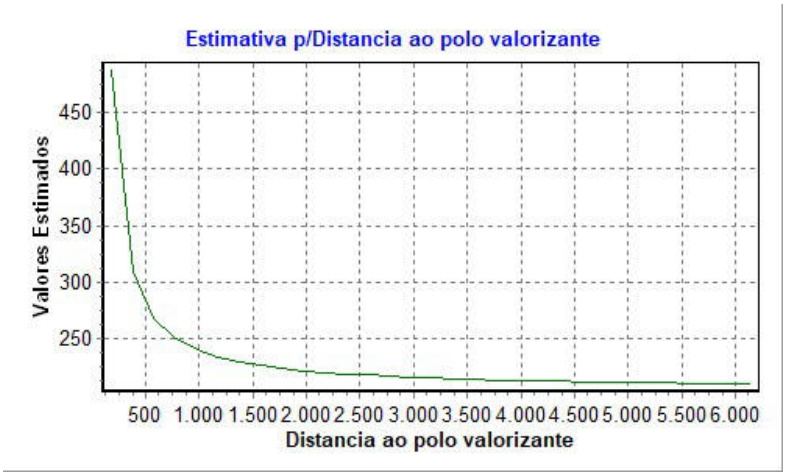
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

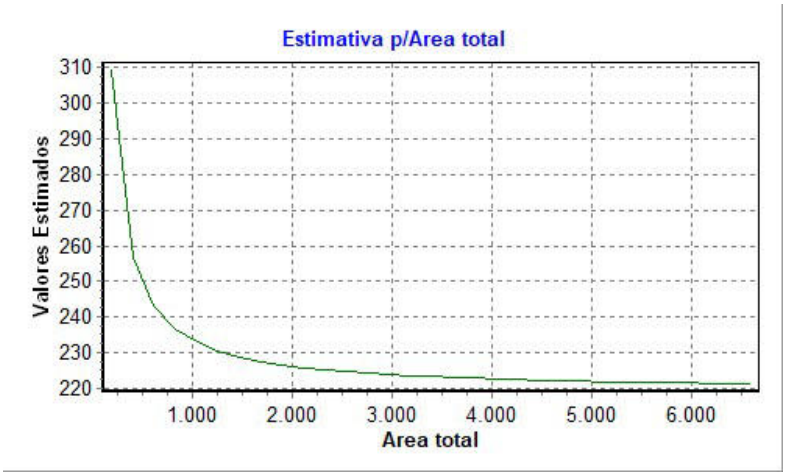


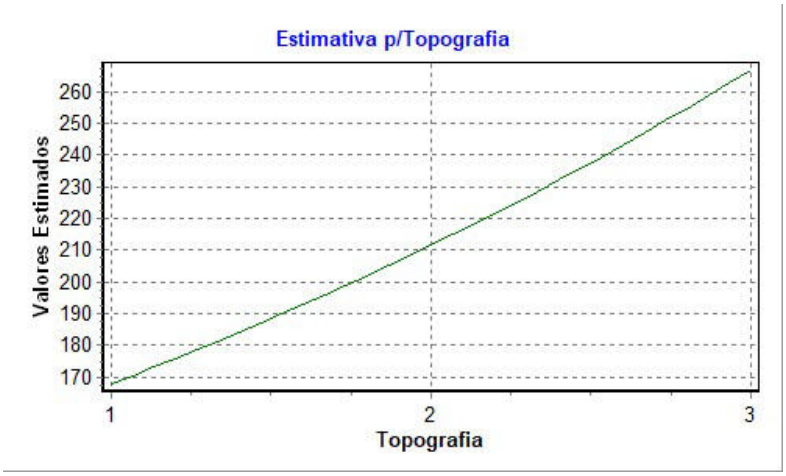
Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**






Estimativa p/Topografia
Valores Estimados
260
250
240
230
220
210
200
190
180
170
1
2
3
Topografia

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Complemento
1		Iacanga	Jardim das Flores	Rua Aquino Rufato	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terrenos-a-venda-no-jardim-das-flores-em-iacanga-3-lotes-jardim-das-flores-iacanga-sp/ref/34381
2		Iacanga	Jardim das Flores	Av. das Acacias	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terrenos-a-venda-no-jardim-das-flores-em-iacanga-3-lotes-jardim-das-flores-iacanga-sp/ref/34382
3		Iacanga	Jardim das Flores	Rua Aquino Rufato	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terrenos-a-venda-no-jardim-das-flores-em-iacanga-3-lotes-jardim-das-flores-iacanga-sp/ref/34383
4		Iacanga	Vale das Águas	Av. Francisco Lopes Barbosa	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-vale-das-aguas-em-iacanga-sp-vale-das-aguas-iacanga-sp/ref/89d5e
5		Iacanga	Jardim Paraiso	Rua Antonio Trentin	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jardim-paraiso-em-iacanga-sp-jardim-paraiso-iacanga-sp/ref/6b0cd

6		Iacanga	Jardim Paraiso	Rua Antonio Trentin	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-vendo-no-jd-paraiso-em-iacanga-sp-jd-paraiso-iacanga-sp/ref/92d48
7		Iacanga	Centro	Rua Monsenhor João Felipe	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/01a1b
8		Iacanga	Jardim Vitória	Av. Joaquim Pedro de Oliveira	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-vitoria-em-iacanga-sp-jd-vitoria-iacanga-sp/ref/1f77f
9		Iacanga	Centro	Av. São João	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-centro-iacanga-sp/ref/19f4f
10		Iacanga	Jardim Vitória	Av. das Acacias	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-vitoria-em-iacanga-sp-jd-vitoria-iacanga-sp/ref/d98d5
11		Iacanga	Centro	Av. Laemert Garcia dos Santos	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/76f78
12		Iacanga	Centro	Rua Antônio Checin	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-em-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/29bcf

13		Iacanga	Jd Brasil	Rua José Camâra	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-brasil-em-iacanga-sp-jardim-brasil-iacanga-sp/ref/c472c
14		Iacanga	Jd. Praia dos Sonhos	Rua Bauru	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-na-praia-dos-sonhos-em-iacanga-sp-jardim-praia-dos-sonhos-iacanga-sp/ref/01ad9
15		Iacanga	Jardim Enseada	Rua Eucaliptos	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-enseada-em-iacanga-sp-jd-enseada-iacanga-sp/ref/55bba
16	*	Iacanga	Vale das Águas	Rua Pedro Pavon	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-vale-das-aguas-em-iacanga-sp-vale-das-aguas-iacanga-sp/ref/3ed0e
17		Iacanga	Centro	Av. Joaquim Pedro de Oliveira	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/dcd81
18		Iacanga	Centro	Av. Joaquim Pedro de Oliveira	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/ce278
19		Iacanga	Centro	Rua Munir José Jorge	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-de-iacanga-sp-centro-iacanga-sp/ref/2fa48

20		Iacanga	Jd. Praia dos Sonhos	Rua Monsenhor João Felipe	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-jd-primavera-em-iacanga-sp-jd-primavera-iacanga-sp/ref/c9922
21		Iacanga	Jardim Enseada	Rua Ipê	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-vale-das-aguas-em-iacanga-sp-vale-das-aguas-iacanga-sp/ref/200be
22		Iacanga	Centro	Av. São João	Particular
23		Iacanga	Industrial	Av. das Emiveras	https://www.imobiliariaiacanga.com.br/imovel/terreno-industrial-a-venda-iacangasp--iacanga-sp/ref/cc57f
24		Iacanga	Centro	Rua Monsenhor João Felipe	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Iacanga/Terreno/Padrao/Centro/93549#images
25		Iacanga	Centro	Av. Joaquim Pedro de Oliveira	https://leilaoninja.com/imovel/terreno-em-ibitinga-com-35114m2

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
2		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
3		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
4		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
5		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
6		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
7		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
8		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
9		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470

10		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
11		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
12		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
13		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
14		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
15		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
16	*	Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
17		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
18		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
19		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
20		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
21		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
22		Assis	14 99695-2690
23		Imobiliaria Iacanga	(14) 99715-7470
24		Concreto Imóveis	(14) 2106-9500
25		Ninja Imóveis	(14) 2106-9501

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Distancia ao polo valorizante	Area total	Valor total	Topografia	Valor unitário
1		-21.897.306,0000	-49.021.996,0000	205,24	816,50	383.000,00	3,00	469,08
2		-21.897.364,0000	-49.021.797,0000	225,47	600,00	282.000,00	3,00	470,00
3		-21.897.507,0000	-49.022.108,0000	268,25	500,00	225.000,00	3,00	450,00
4		-21.890.644,0000	-49.003.282,0000	1.489,78	1.285,00	350.000,00	2,00	272,37

5		-21.896.565,0000	-49.025.040,0000	6.143,41	1.328,00	230.000,00	1,00	173,19
6		-21.896.708,0000	-49.025.187,0000	5.182,71	1.328,50	200.000,00	1,00	150,55
7		-21.889.622,0000	-49.016.339,0000	180,45	223,14	200.000,00	3,00	896,30
8		-21.897.421,0000	-49.018.951,0000	3.948,25	726,00	120.000,00	1,00	165,29
9		-21.892.278,0000	-49.015.762,0000	483,99	418,00	160.000,00	3,00	382,78
10		-21.897.847,0000	-49.018.870,0000	410,33	452,00	175.000,00	3,00	387,17
11		-21.889.616,0000	-49.022.504,0000	702,07	484,00	180.000,00	3,00	371,90
12		-21.888.431,0000	-49.017.995,0000	875,21	629,00	100.000,00	1,00	158,92
13		-21.882.806,0000	-49.014.055,0000	302,48	182,62	85.000,00	3,00	465,45
14		-21.889.927,0000	-49.024.294,0000	4.582,00	4.582,14	200.000,00	1,00	189,39
15		-21.896.737,0000	-49.016.275,0000	698,92	340,00	80.000,00	2,00	235,29
16	*	-21.883.307,0000	-48.995.262,0000	2.265,12	480,00	50.000,00	1,00	104,17
17		-21.889.283,0000	-49.015.946,0000	421,24	232,00	105.000,00	3,00	452,59
18		-21.889.319,0000	-49.015.965,0000	435,14	232,00	105.000,00	3,00	452,59

19		-21.889.140,0000	-49.016.198,0000	443,89	232,00	105.000,00	3,00	452,59
20		-21.887.473,0000	-49.023.245,0000	841,75	250,00	55.000,00	2,00	220,00
21		-21.896.994,0000	-49.015.430,0000	633,49	615,00	230.000,00	3,00	373,98
22		-21.895.477,0000	-49.017.076,0000	1.458,33	6.588,00	80.000,00	1,00	136,05
23		-21.896.794,0000	-49.026.567,0000	1.089,23	6.178,00	1.350.000,00	3,00	218,52
24		-21.888.784,0000	-49.018.241,0000	612,18	726,42	180.000,00	3,00	247,79
25		-21.895.014,0000	-49.017.880,0000	553,51	351,14	122.000,00	3,00	347,44

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	173,07	177,60	179,91	7,49%	
Valor Médio	187,07	191,97	194,47	-	III
Valor Máximo	202,21	207,51	210,21	8,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Distancia ao polo valorizante	4.001,47	Não
Area total	2.018,45	Não
Topografia	2,00	Não

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

	
Área do Avaliando	Acesso ao Avaliando
	
Área do Avaliando construção	Barracão de maquinas
	
Área do Avaliando	Área do Avaliando

Anexo III – Imagem de localização e Croqui das Amostras

CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	LAUDO
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES
F		DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR

ITEM	BENFEITORIAS	I.A.	V.U.	E.C.	RESIDUAL	ÁREA REAL (m2)	COEF. NBR 12721	ÁREA EQUIVALENTE (m2)	CUB SINDUSCON (R$/m2)	ACRÉSCIMOS (%)	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO
1	Galpão (GI)	0	60	1,0	20,00%	1.014,70	1,00	1.014,70	R$ 1.143,80	5,00%	22,12%	R$ 1.488.208,73	100,00%	R$ 1.488.208,73
CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS						1.014,70						R$ 1.488.208,73	100,00%	R$ 1.488.208,73
VALOR DO TERRENO						2.018,45								R$ 358.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO														1,00
VALOR DO IMÓVEL														R$ 1.846.208,73
VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO														**R$ 1.850.000,00**

Obs1: CUB SINDUSCON-Dezembro/2025-Padrão; GI

Obs3 Considerou-se um acréscimo de 5% referente a itens construtivos não considerados no CUB, tais como: fundações, equipamentos, projetos.

Justificativa para utilização do BDI em 22,12% conforme NBR 14.653-2:
A aplicação do Bônus e Despesas Indiretas (BDI) visa incorporar ao orçamento de obras todos os custos indiretos, tributos, encargos e margem de remuneração necessários à execução, em conformidade com a norma de avaliação de imóveis. O percentual de 22,12% foi adotado considerando despesas

PIS (0,65%)	0,65
COFINS (3,00%)	**3**
IRPJ (4,80%)	4,8
CSLL (2,88%)	2,88
Custos Financeiros / Riscos	3,5
Lucro	5,21
Total BDI	22,12

Tabela de especificação MQC

ESPECIFICAÇÃO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO					
Item	**Descrição**	**Grau**			**Pontos obtidos**
		III (3 Pontos)	**II (2 Pontos)**	**I (um Ponto)**	
1	**Estimativa do custo direto**	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	**2**
2	**BDI**	Calculado	Justificado	Arbitrado	**2**
3	**Depreciação física**	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	**2**
Graus		**III**	**II**	**I**	**Soma**
Pontos Mínimos		**7**	**5**	**3**	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I	**6**
Grau de fundamentação da avaliação					**II**

Fonte: NBR 14653 – Parte 2.

- **Fundamentação:** Grau II

VALOR DO IMÓVEL (ME)

Tabela de especificação ME

ESPECIFICAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO					
Item	**Descrição**	**Grau**			**Pontos obtidos**
		III (3 Pontos)	**II (2 Pontos)**	**I (um Ponto)**	
1	**Estimativa do valor do terreno**	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	**3**
2	**Estimativa dos custos de reedição**	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	**2**
3	**Fator de comercialização**	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	**2**
Graus		**III**	**II**	**I**	**Soma**
Pontos Mínimos		**8**	**5**	**3**	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2 no grau III, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	**7**
Grau de fundamentação da avaliação					**II**

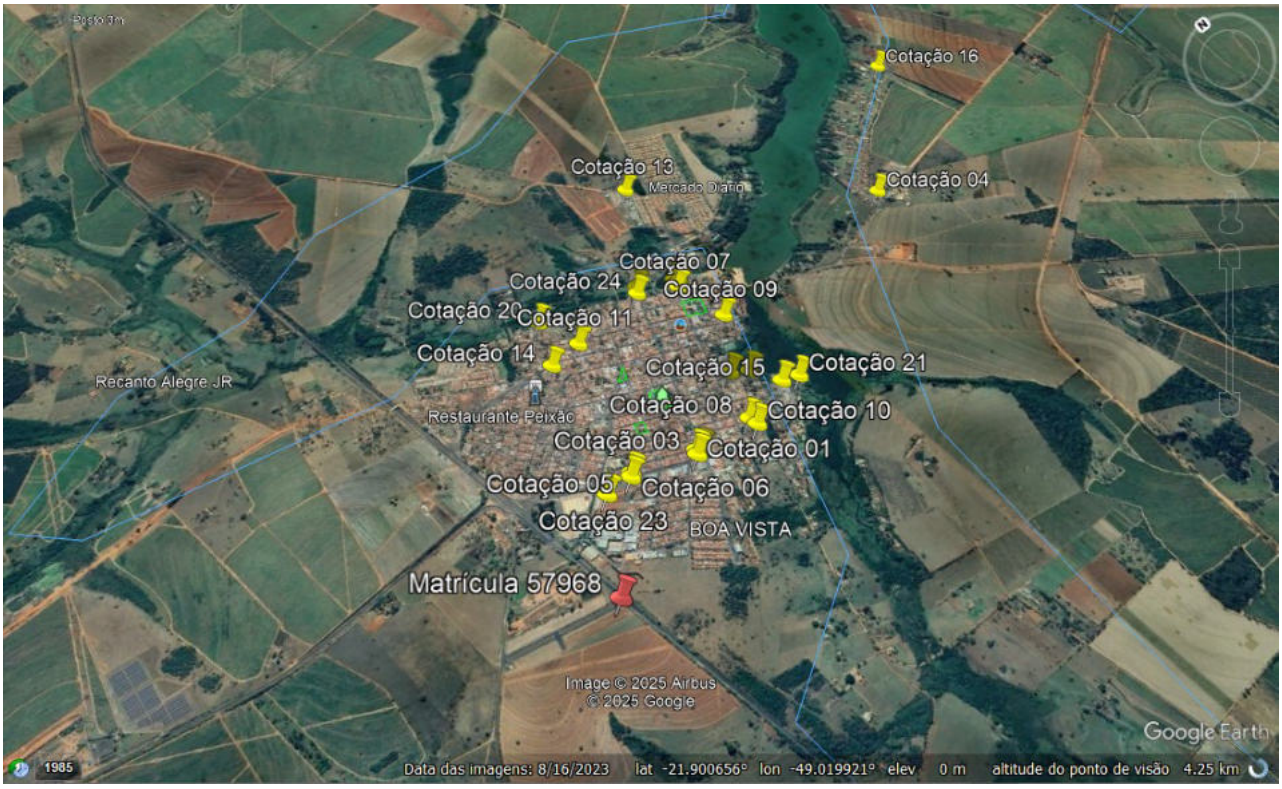
Fonte: NBR 14653 – Parte 2.

- **Fundamentação:** Grau II

Anexo IV – Imagem de localização e Croqui das Amostras

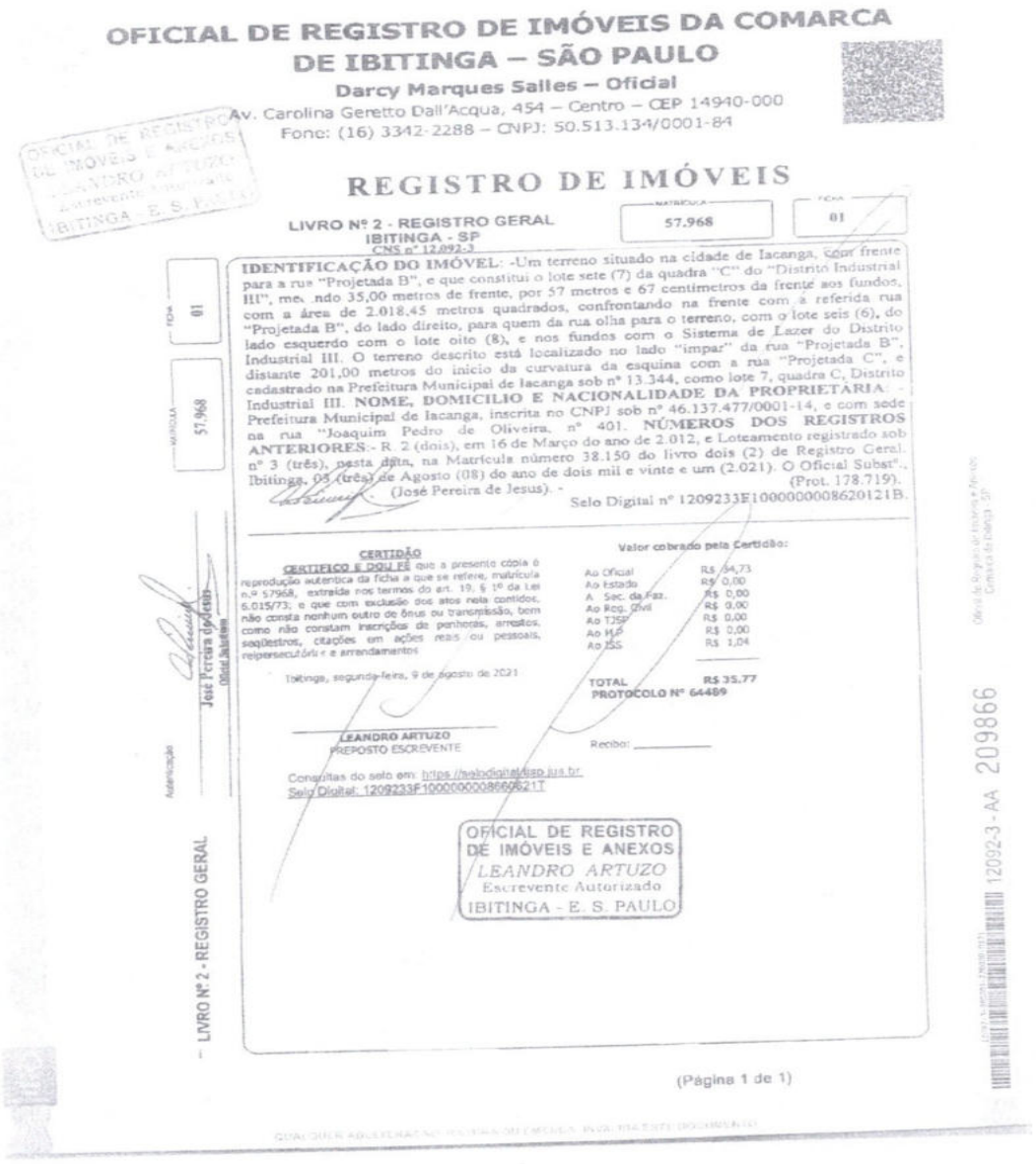


Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

Anexo V – Documentação do imóvel



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE IBITINGA – SÃO PAULO
Darcy Marques Salles – Oficial
Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-000
Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA 57.968 | FICHA 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: -Um terreno situado na cidade de Iacanga, com frente para a rua "Projetada B", e que constitui o lote sete (7) da quadra "C" do "Distrito Industrial III", medindo 35,00 metros de frente, por 57 metros e 67 centímetros da frente aos fundos, com a área de 2.018,45 metros quadrados, confrontando na frente com a referida rua "Projetada B", do lado direito, para quem da rua olha para o terreno, com o lote seis (6), do lado esquerdo com o lote oito (8), e nos fundos com o Sistema de Lazer do Distrito Industrial III. O terreno descrito está localizado no lado "impar" da rua "Projetada B", distante 201,00 metros do início da curvatura da esquina com a rua "Projetada C", e cadastrado na Prefeitura Municipal de Iacanga sob nº 13.344, como lote 7, quadra C, Distrito Industrial III. NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA: - Prefeitura Municipal de Iacanga, inscrita no CNPJ sob nº 46.137.477/0001-14, e com sede na rua "Joaquim Pedro de Oliveira, nº 401. NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES.- R. 2 (dois), em 16 de Março do ano de 2.012, e Loteamento registrado sob nº 3 (três), nesta data, na Matrícula número 38.150 do livro dois (2) de Registro Geral. Ibitinga, 05 (três) de Agosto (08) do ano de dois mil e vinte e um (2.021). O Oficial Subst"., (Prot. 178.719). (José Pereira de Jesus). -

Selo Digital nº 1209233E100000008620121B.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autentica da ficha a que se refere, matrícula n.º 57968, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; e que com exclusão dos atos nela contidos, não consta nenhum outro de ônus ou transmissão, bem como não constam inscrições de penhoras, arrestos, seqüestros, citações em ações reais ou pessoais, reipersecutórias e arrendamentos.

Ibitinga, segunda-feira, 9 de agosto de 2021

LEANDRO ARTUZO
PREPOSTO ESCREVENTE

Consultas do selo em: https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1209233F100000008660621T

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R$ 34,73
Ao Estado	R$ 0,00
A. Sec. da Faz.	R$ 0,00
Ao Reg. Civil	R$ 0,00
Ao TJSP	R$ 0,00
Ao M.P.	R$ 0,00
Ao ISS	R$ 1,04
TOTAL	R$ 35,77

PROTOCOLO Nº 64489

Recibo: _____

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
LEANDRO ARTUZO
Escrevente Autorizado
IBITINGA - E. S. PAULO

– LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

Autenticação

12092-3 - AA 209866

(Página 1 de 1)