

| PLANILHA - DEMONSTRATIVO DAS BENFEITORIAS (Valor base julho/2022) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |    |                  |            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|------------------|------------|
| ITEM                                                              | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | QUANT. | UN | VALOR DEPRECIADO |            |
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |    | UNIT.            | TOTAL      |
| 1.00                                                              | <b>Edificação 1: Portal de acesso ao clube (Área = 24,60m2), 01 unidade</b><br><b>Descrição:</b> Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, com dimensão de 10,00m x 2,00m mais 4,00m x 1,15m (Área construída pé direito 2,85m, piso cimentado, forro laje de concreto, com instalações elétricas e hidráulicas.<br>Estado de conservação: REGULAR (V. foto 2).<br>Preço unitário, fonte Sinduscon-SP-Jul/22-deson.: R\$ 1.846,83/m2<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 1.846,83 x 0,60 = R\$ 1.108,10/m2                                                                                                   | 24,60  | m2 | 1.108,10         | 27.259,26  |
| 2.00                                                              | <b>Edificação 2: Edificação de apoio (Área = 49,73m2), 1 unidade</b><br><b>Descrição:</b> Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 2,80m, com dimensão de 7,65m x 6,50m (Área 49,73m2), piso cimentado, sem forro, coberta com telhas de fibrocimento tipo kalhetão, com instalações elétricas e hidráulicas.<br>Estado de conservação: PRECÁRIO (V. foto 4).<br>Preço unitário, fonte Sinduscon-SP-Jul/22-deson.: R\$ 1.846,83/m2<br>Depreciação: 40%<br>Valor depreciado: R\$ 1.846,83 x 0,40 = R\$ 738,73/m2                                                                                           | 49,73  | m2 | 738,73           | 36.737,04  |
| 3.00                                                              | <b>Edificação 3: Lanchonete (Área = 83,86m2), 01 unidade</b><br><b>Descrição:</b> Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 2,80m, piso cimentado, sem forro, coberta com telhas de fibrocimento, com dimensão de 7,50m x 9,80m mais 2,80m x 3,70m (Área total 83,86m2), com instalações elétricas e hidráulicas.<br>Estado de conservação: PRECÁRIO (V. foto 5).<br>Preço unitário, fonte Sinduscon-SP-Jul/22-deson.: R\$ 1.846,83/m2<br>Depreciação: 40%<br>Valor depreciado: R\$ 1.846,83 x 0,40 = R\$ 738,73/m2                                                                                        | 83,86  | m2 | 738,73           | 61.949,90  |
| 4.00                                                              | <b>Edificação 4: Galpão aberto (Área =330,00m2), 01 unidade</b><br><b>Descrição:</b> Galpão aberto, constituído de 10 pilares de alvenaria de 0,45m x0,45m, com enchimento de concreto armado, coberto com telha metálica apoiada em estrutura metálica, pé direito 4,00m, piso cimentado (50%), piso cerâmico (50%), sem forro, com dimensão de 20,00m x 16,50m (Área total 330,00m2), com instalações elétricas e hidráulicas.<br>Estado de conservação: REGULAR (V. foto 7).<br>Preço unitário, fonte Sinduscon-SP-Jul/22-deson.: R\$ 1.021,55/m2<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 1.021,55 x 0,60 = R\$ 612,93/m2 | 330,00 | m2 | 612,93           | 202.266,90 |
| 5.00                                                              | <b>Edificação 5: Sala de Administração, dotada de sanitários públicos masculino e feminino (Área =42,16m2), 01 unidade</b><br><b>Descrição:</b> Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 3,00m, forro laje de concreto, piso cimentado, dimensão 6,20m x 6,80m (42,16m2), com instalações elétricas e hidráulicas.<br>Estado de conservação: REGULAR (V. foto 8).<br>Preço unitário, fonte Sinduscon-SP-Jul/22-deson.: R\$ 1.846,83/m2<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 1.846,83 x 0,60 = R\$ 1.108,10/m2                                                                                     | 42,16  | m2 | 1.108,10         | 46.717,50  |

| ITEM  | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | QUANT. | UN   | VALOR DEPRECIADO |          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|------------------|----------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |      | UNIT.            | TOTAL    |
| 6.00  | <b>Box-chuveiro (4,92m2/unidade), 02 unidades</b><br><b>Descrição:</b> Box-chuveiro construído em alvenaria de tijolos comuns, piso cerâmico, altura 1,50m, revestido com azulejo 0,15x0,15m nas duas faces, com instalação hidráulica.<br>Estado de conservação: REGULAR (V. foto 10).<br><br>Preço unitário, fonte Sinduscon-SP-Jul/22-deson.: R\$ 1.846,83/m2<br>Adotado 20% do valor: R\$1846,83x0,20 = R\$ 369,37/m2<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 369,37 x 0,60 = R\$ 221,62/m2                                                                                                                   | 9,84   | m2   | 221,62           | 2.180,74 |
| 7.00  | <b>Reservatório de água elevado (1 unidade)</b><br><b>Descrição:</b> Reservatório de água construído em alvenaria de tijolos comuns de barro, diâmetro 1,80m, parede espessura 0,20m, altura 4,50m, área constr. 2,54m2..<br>Estado de conservação: REGULAR (V. foto 11).<br><br>Preço unitário, fonte Sinduscon-SP-Jul/22-deson.: R\$ 1.846,83/m2<br>Adotado 20% do valor: R\$1846,83x0,20 = R\$ 369,37/m2<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 369,37 x 0,60 = R\$ 221,62/m2                                                                                                                                 | 2,54   | m2   | 221,62           | 562,91   |
| 8.00  | <b>Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (3 unidades)</b><br><b>Descrição:</b> Banco de concreto constituído por tampo de concreto com dimensão de 2,50m x 0,35m x 0,07m de espessura, apoiado em dois pilaretes de alvenaria de tijolos comuns (7fiadas)/pilarete e sobre o solo base de concreto com dimensão de 2,70m x 1,00m x 0,06m de espessura.<br>Estado de conservação: BOM (V. foto 12).<br>Preço unitário, fonte: Gogle-Julho/2022: R\$ 500,00/un<br>Depreciação: 80%<br>Valor depreciado: R\$ 500,00 x 0,80 = R\$ 400,00/un                                          | 3,00   | un   | 400,00           | 1.200,00 |
| 9.00  | <b>Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (1 unidade)</b><br><b>Descrição:</b> Banco de concreto constituído por tampo de concreto com comprimento total de 7,32m x 0,32m de largura e 0,07m de espessura, apoiado em quatro pilaretes de alvenaria de tijolos comuns (7fiadas)/pilarete e sobre o solo base de concreto com dimensão de 3,15m x 3,15m x 0,06m de espessura.<br>Estado de conservação: REGULAR (base de concreto quebrada), v. foto 13.<br>Preço unitário, estimado: R\$ 1.000,00/un<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 1.000,00 x 0,60 = R\$ 600,00/un | 1,00   | un   | 600,00           | 600,00   |
| 10.00 | <b>Jogo de mesa de concreto (1 jogo).</b><br><b>Descrição:</b> Jogo de mesa de concreto diâmetro 0,90m, com 4 banquetas de concreto diâmetro 0,27m sobre base de concreto com dimensão de 2,00m x 2,00m, espesura de 0,05m (1 jogo).<br>Estado de conservação: BOM (V. foto 14).<br>Preço unitário, fonte: Gogle-Julho/2022: R\$ 750,00/un<br>Depreciação: 80%<br>Valor depreciado: R\$ 750,00 x 0,80 = R\$ 600,00/un                                                                                                                                                                                                  | 1,00   | jogo | 600,00           | 600,00   |

| ITEM  | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | QUANT. | UN | VALOR DEPRECIADO |          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|------------------|----------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |    | UNIT.            | TOTAL    |
| 11.00 | <b>Passeio de alvenaria de tijolos comuns revestidos (Qde. Estimada 250,00m)</b><br><b>Descrição:</b> Passeio de alvenaria de tijolos comuns revestidos, dimensão: largura 0,15m, altura 0,25m, comprimento 250,00m.<br>Estado de conservação: BOM (V. foto 15).<br>Estimativa:<br>Quantidade de tijolo: (0,15x0,25x250,00m)785un/m3 = 7.360un<br>Valor material: 7.360unxR\$ 0,42/un = R\$ 3.091,20<br>Mão-de-obra (40%): R\$ 3.091,20 x 0,40 = R\$ 1.236,48<br>Valor total: 4.327,68<br>Depreciação: 80%<br>Valor depreciado: R\$ 4.327,68 x 0,80 = R\$ 3.462,14<br>Valor por metro: R\$ 3.462,14/250,00m = R\$ 13,85/m                              | 250,00 | m  | 13,85            | 3.462,50 |
| 12.00 | <b>Brinquedos de ferro para playground infantil (1 jogo)</b><br><b>Descrição:</b> Jogo de brinquedos de ferro para playground infantil<br>Estado de conservação: REGULAR (V. foto 16).<br>Preço unitário, fonte: Gogle-Julho/2022: R\$ 2.999,00/un<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 2.999,00 x 0,60 = R\$ 1.799,40/jogo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00   | un | 1.799,40         | 1.799,40 |
| 13.00 | <b>Trave de futebol (4 unidades)</b><br><b>Descrição:</b> Trave de futebol, composta por tubo de aço de 2" (50,80mm, espessura = 2mm), sendo 2 tubos na posição vertical (2x2,00m) mais 1 tubo na posição horizontal (3,00m), comprimento total de tubo=7,00m/trave x 4 traves = 28,00m (sem rede).<br>Estado de conservação: REGULAR (V. foto 19).<br>Estimativa:<br>Valor material: R\$ 51,17/m<br>Mão-de-obra (40%): R\$ 51,17 x 0,40 = R\$ 20,47/m<br>Valor total: 71,64/m<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 71,64 x 0,60 = R\$ 42,98/m                                                                                                 | 28,00  | m  | 42,98            | 1.203,44 |
| 14.00 | <b>Poste de luz led pétala duplo externo (3 unidades)</b><br><b>Descrição:</b> Poste de luz led pétala duplo externo 3000k 36w bivolt 256x80x24,5 aço fosfatizado-ideal iluminação P-83/2, apoiado em base de concreto com dimensão de 0,60m x 0,60m x 0,40m.<br>Estado de conservação: BOM (V. foto 20).<br>Estimativa:<br>Valor material:<br>Poste: R\$ 861,41/un (Google)<br>Base de concreto: (0,60x0,60x0,40)xR\$ 350,00/m3 = R\$ 50,40/un<br>Total de material: R\$ 911,81/un<br>Mão-de-obra (40%): R\$ 911,81 x 0,40 = R\$ 364,72/un<br>Valor total: 1.276,53/un<br>Depreciação: 80%<br>Valor depreciado: R\$ 1.276,53 x 0,80 = R\$ 1.021,22/un | 3,00   | un | 1.021,22         | 3.063,66 |

| ITEM                                                     | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | QUANT. | UN | VALOR DEPRECIADO |                   |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|------------------|-------------------|
|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |    | UNIT.            | TOTAL             |
| 15.00                                                    | <b>Poste de luz led pétala externo (4 unidades)</b><br><b>Descrição:</b> Poste de luz led pétala externo 3000k 18w bivolt 256x50x24,5 aço fosfatizado-ideal iluminação P-83/1, apoiado em base de concreto com dimensão de 0,60m x 0,60m x 0,40m.<br>Estado de conservação: BOM (V. foto 21).<br>Estimativa:<br>Valor material:<br>Poste: R\$ 590,67/un (Google)<br>Base de concreto: (0,60x0,60x0,40)xR\$ 350,00/m3 = R\$ 50,40/un<br>Total de material: R\$ 641,07/un<br>Mão-de-obra (40%): R\$ 641,07 x 0,40 = R\$ 256,43/un<br>Valor total: 897,50/un<br>Depreciação: 80%<br>Valor depreciado: R\$ 897,50 x 0,80 = R\$ 718,00/un | 4,00   | un | 718,00           | 2.872,00          |
| 16.00                                                    | <b>Vegetação diversificada (Qde. estimada 50,00 unidades)</b><br><b>Descrição:</b> Árvores de médio e grande porte de qualidade diversificada.<br>Aspecto vegetativo: REGULAR (V. foto 22).<br>Preço unitário, fonte: Gogle-Julho/2022: R\$ 196,92/un<br>Depreciação: 60%<br>Valor depreciado: R\$ 196,92 x 0,60 = R\$ 118,15/un                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 50,00  | un | 118,15           | 5.907,50          |
| 17.00                                                    | <b>Piscina 20,00m x 28,00m, 560,00m2), 1 unidade</b><br>Piscina desativada, em estado péssimo; está sendo aterrada.<br>Estado de conservação: PÉSSIMO (V. foto 25).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 560,00 | m2 | 0,00             | 0,00              |
| 18.00                                                    | <b>Piscina de formato irregular, 1 unidade</b><br><b>Descrição:</b> Piscina desativada, em estado péssimo; será aterrada.<br>Estado de conservação: PÉSSIMO (V. foto 26).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00   | m2 | 0,00             | 0,00              |
| 19.00                                                    | <b>Gramado</b><br><b>Descrição:</b> Grama em estado péssimo de conservação, sem aproveitamento.<br>Estado de conservação: PÉSSIMO (V. foto 27).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00   | m2 | 0,00             | 0,00              |
| <b>VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS (R\$ BASE JULHO/2022</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |    |                  | <b>398.382,75</b> |

| PLANILHA - DEMONSTRATIVO DAS BENFEITORIAS (Valor base julho/2022) - RESUMO |                                                                                                                      |        |      |                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|------------------|-------------------|
| ITEM                                                                       | DESCRIÇÃO                                                                                                            | QUANT. | UN   | VALOR DEPRECIADO |                   |
|                                                                            |                                                                                                                      |        |      | UNIT.            | TOTAL             |
| 1.00                                                                       | Edificação 1: Portal de acesso ao clube (Área = 24,60m2), 01 unidade                                                 | 24,60  | m2   | 1.108,10         | 27.259,26         |
| 2.00                                                                       | Edificação 2: Edificação de apoio (Área = 49,73m2), 1 unidade                                                        | 49,73  | m2   | 738,73           | 36.737,04         |
| 3.00                                                                       | Edificação 3: Lanchonete (Área = 83,86m2), 01 unidade                                                                | 83,86  | m2   | 738,73           | 61.949,90         |
| 4.00                                                                       | Edificação 4: Galpão aberto (Área = 330,00m2), 01 unidade                                                            | 330,00 | m2   | 612,93           | 202.266,90        |
| 5.00                                                                       | Edificação 5: Sala de Administração, dotada de sanitários públicos masculino e feminino (Área = 42,16m2), 01 unidade | 42,16  | m2   | 1.108,10         | 46.717,50         |
| 6.00                                                                       | Box-chuveiro (4,92m2/unidade), 02 unidades                                                                           | 9,84   | m2   | 221,62           | 2.180,74          |
| 7.00                                                                       | Reservatório de água elevado (1 unidade)                                                                             | 2,54   | m2   | 221,62           | 562,91            |
| 8.00                                                                       | Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (3 unidades)                             | 3,00   | un   | 400,00           | 1.200,00          |
| 9.00                                                                       | Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (1 unidade)                              | 1,00   | un   | 600,00           | 600,00            |
| 10.00                                                                      | Jogo de mesa de concreto (1 jogo).                                                                                   | 1,00   | jogo | 600,00           | 600,00            |
| 11.00                                                                      | Passeio de alvenaria de tijolos comuns revestidos (Qde. Estimada 250,00m)                                            | 250,00 | m    | 13,85            | 3.462,50          |
| 12.00                                                                      | Brinquedos de ferro para playground infantil (1 jogo)                                                                | 1,00   | un   | 1.799,40         | 1.799,40          |
| 13.00                                                                      | Trave de futebol (4 unidades)                                                                                        | 28,00  | m    | 42,98            | 1.203,44          |
| 14.00                                                                      | Poste de luz led pétala duplo externo (3 unidades)                                                                   | 3,00   | un   | 1.021,22         | 3.063,66          |
| 15.00                                                                      | Poste de luz led pétala externo (4 unidades)                                                                         | 4,00   | un   | 718,00           | 2.872,00          |
| 16.00                                                                      | Vegetação diversificada (Qde. estimada 50,00 unidades)                                                               | 50,00  | un   | 118,15           | 5.907,50          |
| 17.00                                                                      | Piscina 20,00m x 28,00m, 560,00m2), 1 unidade                                                                        | 560,00 | m2   | 0,00             | 0,00              |
| 18.00                                                                      | Piscina de formato irregular, 1 unidade                                                                              | 0,00   | m2   | 0,00             | 0,00              |
| 19.00                                                                      | Gramado                                                                                                              | 0,00   | m2   | 0,00             | 0,00              |
| <b>VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS (R\$ BASE JULHO/2022)</b>                  |                                                                                                                      |        |      |                  | <b>398.382,75</b> |

Folha 05/05

Andradina, 04 de agosto de 2.022.

Nelson de Souza  
Responsável técnico

## DEMONSTRATIVO DOS CÁLCULOS

### ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS (R\$ - Base julho/2022)

| Elemento Amostrai | Natureza da transação | Dimensão (m)  | Área (m2) | Valor total (R\$) | Valor unitário (R\$/m2) | Local da amostra |
|-------------------|-----------------------|---------------|-----------|-------------------|-------------------------|------------------|
| 1                 | Neg. Realiz.          | 10,00 x 40,00 | 400,00    | 130.000,00        | 325,00                  |                  |
| 2                 | Oferta                | 12,00 x 27,00 | 324,00    | 113.400,00        | 350,00                  |                  |
| 3                 | Neg. Realiz.          | 12,15 x 40,00 | 486,00    | 153.533,33        | 315,91                  |                  |
| 4                 | Neg. Realiz.          | 10x40+15x40   | 1.000,00  | 310.000,00        | 310,00                  |                  |
| 5                 | Neg. Realiz.          | 15,00 x 40,00 | 600,00    | 225.000,00        | 375,00                  |                  |

### HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

| Elemento amostral | Natureza da transação | Valor unitário (R\$/m2) | Correção do preço à vista | Correção da elasticidade | Cálculo do Fator de Área | Cálculo do fator de frente | Cálculo do fator de transpos. | Cálculo do fator de atualização | Valor unitário homog. (R\$/m2) |
|-------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1                 | Neg. Realiz.          | 325,00                  | 1,00                      | 1,00                     | 0,9170                   | 1,0000                     | 1,0000                        | 1,0000                          | 298,03                         |
| 2                 | Oferta                | 350,00                  | 1,00                      | 0,90                     | 1,0000                   | 1,0000                     | 1,0000                        | 1,0000                          | 315,00                         |
| 3                 | Neg. Realiz.          | 315,91                  | 1,00                      | 1,00                     | 0,9882                   | 1,0000                     | 1,0000                        | 1,0000                          | 312,17                         |
| 4                 | Neg. Realiz.          | 310,00                  | 1,00                      | 1,00                     | 0,9292                   | 1,0000                     | 1,0000                        | 1,0000                          | 288,04                         |
| 5                 | Neg. Realiz.          | 375,00                  | 1,00                      | 1,00                     | 1,0000                   | 1,0000                     | 1,0000                        | 1,0000                          | 375,00                         |

Média aritmética

317,65

**ADOTADO VALOR UNITÁRIO = R\$ 300,00/m2, base julho/2022**

### Fatores de Homogeneização

#### 1) Correção do Preço à Vista

Não há o que corrigir

#### 2) Correção da Elasticidade

Para oferta: 0,90

Para negócio realizado: 1,00

#### 3) Cálculo do Fator de Área

Fórmulas:

1/4

$Fa = (\text{Área elem. pesq.} / \text{área elem. Avaliando})$

(Quando a diferença for inferior a 30%)

1/8

$Fa = (\text{Área elem. pesq.} / \text{área elem. Avaliando})$

(Quando a diferença for superior a 30%)

|             |              |          |          |          |        |          |
|-------------|--------------|----------|----------|----------|--------|----------|
| Elemento 1: | (sup. a 30%) | 0,917004 | 200,0000 | 400,0000 | 0,1250 | 0,917004 |
| Elemento 2: | (sup. a 30%) | 1,000000 | 200,0000 | 200,0000 | 0,1250 | 1,000000 |
| Elemento 3: | (sup. a 30%) | 0,988157 | 200,0000 | 220,0000 | 0,1250 | 0,988157 |
| Elemento 4: | (sup. a 30%) | 0,929161 | 200,0000 | 360,0000 | 0,1250 | 0,929161 |
| Elemento 5: | (sup. a 30%) | 1,000000 | 200,0000 | 200,0000 | 0,1250 | 1,000000 |

#### 4) Cálculo do Fator de Frente

Fórmulas:

1/4

$Cf = (Fe / Fr)$ , onde:

Fe = testada do elemento avaliando

Fr = testada recomendada para o local

Dentro dos seguintes limites:

$(Fr/2) \leq Fe \leq (2Fr)$

|             |          |         |         |        |          |
|-------------|----------|---------|---------|--------|----------|
| Elemento 1: | 1,000000 | 10,0000 | 10,0000 | 0,2500 | 1,000000 |
| Elemento 2: | 1,000000 | 10,0000 | 10,0000 | 0,2500 | 1,000000 |
| Elemento 3: | 1,000000 | 10,0000 | 10,0000 | 0,2500 | 1,000000 |
| Elemento 4: | 1,000000 | 10,0000 | 10,0000 | 0,2500 | 1,000000 |
| Elemento 5: | 1,000000 | 10,0000 | 10,0000 | 0,2500 | 1,000000 |

### 5) Cálculo do Fator de Transposição (Fator de Zona)

|             |        |   |   |          |
|-------------|--------|---|---|----------|
| Elemento 1: | 1,0000 | 1 | 1 | 1,000000 |
| Elemento 2: | 1,0000 | 1 | 1 | 1,000000 |
| Elemento 3: | 1,0000 | 1 | 1 | 1,000000 |
| Elemento 4: | 1,0000 | 1 | 1 | 1,000000 |
| Elemento 5: | 1,0000 | 1 | 1 | 1,000000 |

### 6) Fator de Atualização

Mantida a referência dos valores para Outubro/2020

#### Critério de Chauvenet para eliminação de valores duvidosos

##### a) Verificação

| Amostra       | Preço Unitário<br>(R\$/m2) | Sbsoluto (x- $\bar{x}$ )^2 | r      | Status | Observação |
|---------------|----------------------------|----------------------------|--------|--------|------------|
| 1             | 298,03                     | 384,9872                   | 0,5794 | Ok     |            |
| 2             | 315,00                     | 7,0088                     | 0,0782 | Ok     |            |
| 3             | 312,17                     | 29,9929                    | 0,1617 | Ok     |            |
| 4             | 288,04                     | 876,6052                   | 0,8742 | Ok     |            |
| 5             | 375,00                     | 3.289,3201                 | 1,6935 | Ok     |            |
| Média         | 317,65                     | 4.587,9142                 |        |        | (Tabelado) |
| Desvio Padrão | 33,87                      |                            |        |        |            |

1  
1  
1  
1  
1  
5

**ADOTADO VALOR UNITÁRIO = R\$ 300,00/m2**

#### Análise Estatística:

|                          |        |          |
|--------------------------|--------|----------|
| Média homogeneizada:     | 317,65 | (R\$/m2) |
| Desvio Padrão:           | 33,87  | (R\$/m2) |
| Variância                | 0,11   | (R\$/m2) |
| Número de amostras       | 5      | amostras |
| Grau de Liberdade        | 4      | unidade  |
| Coeficiente de Student   | 1,53   |          |
| Coeficiente de Chauvenet | 1,65   |          |

#### Campo de Arbítreo

| Limites  | Média  | I.C. | Campo de arbítreo |
|----------|--------|------|-------------------|
| Inferior | 317,65 | 0,11 | 317,54            |
| Superior | 317,65 | 0,11 | 317,75            |

#### Grau de Precisão: II

| Extremos               | Valor  | Unidade  |
|------------------------|--------|----------|
| Inferior (média - 30%) | 222,35 | (R\$/m2) |
| Superior (média + 30%) | 412,94 | (R\$/m2) |

Nota: Grau de Precisão atingido:

(Coef. Student\*Desvio Padrão/RAIZ(Número de amostras-1)/Média\*2)

0,16

## TABELAS TÉCNICAS UTILIZADAS

| CRITÉRIO DE CHAUVENET |             |    |             |
|-----------------------|-------------|----|-------------|
| n                     | d/s crítico | n  | d/s crítico |
| 1                     | -           | 16 | 2,16        |
| 2                     | -           | 17 | 2,18        |
| 3                     | -           | 18 | 2,20        |
| 4                     | 1,54        | 19 | 2,22        |
| 5                     | 1,65        | 20 | 2,24        |
| 6                     | 1,73        | 21 | 2,26        |
| 7                     | 1,80        | 22 | 2,28        |
| 8                     | 1,85        | 23 | 2,30        |
| 9                     | 1,91        | 24 | 2,31        |
| 10                    | 1,96        | 25 | 2,33        |
| 11                    | 1,99        | 26 | 2,35        |
| 12                    | 2,03        | 27 | 2,36        |
| 13                    | 2,06        | 28 | 2,37        |
| 14                    | 2,11        | 29 | 2,38        |
| 15                    | 2,13        | 30 | 2,39        |

| Coeficientes de Student |        |        |        |        |        |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Níveis de Confiança     | 99%    | 98%    | 95%    | 90%    | 80%    |
| Percentis               | t0,995 | t0,990 | t0,975 | t0,950 | t0,900 |
| v                       |        |        |        |        |        |
| 1                       | 63,66  | 31,82  | 12,71  | 6,31   | 3,08   |
| 2                       | 9,92   | 6,69   | 4,30   | 2,92   | 1,89   |
| 3                       | 5,84   | 4,54   | 3,18   | 2,35   | 1,64   |
| 4                       | 4,60   | 3,75   | 2,78   | 2,13   | 1,53   |
| 5                       | 4,03   | 3,36   | 2,57   | 2,02   | 1,48   |
| 6                       | 3,71   | 3,14   | 2,45   | 1,94   | 1,44   |
| 7                       | 3,50   | 3,00   | 2,36   | 1,90   | 1,42   |
| 8                       | 3,36   | 2,90   | 2,31   | 1,86   | 1,40   |
| 9                       | 3,25   | 2,82   | 2,26   | 1,83   | 1,38   |
| 10                      | 3,17   | 2,76   | 2,23   | 1,81   | 1,37   |
| 11                      | 3,11   | 2,72   | 2,20   | 1,80   | 1,36   |
| 12                      | 3,06   | 2,68   | 2,18   | 1,78   | 1,36   |
| 13                      | 3,01   | 2,65   | 2,16   | 1,77   | 1,35   |
| 14                      | 2,98   | 2,62   | 2,14   | 1,76   | 1,34   |
| 15                      | 2,95   | 2,60   | 2,13   | 1,75   | 1,34   |
| 16                      | 2,92   | 2,58   | 2,12   | 1,75   | 1,34   |
| 17                      | 2,90   | 2,57   | 2,11   | 1,74   | 1,333  |
| 18                      | 2,88   | 2,55   | 2,10   | 1,73   | 1,330  |
| 19                      | 2,86   | 2,54   | 2,09   | 1,729  | 1,328  |
| 20                      | 2,84   | 2,53   | 2,086  | 1,725  | 1,325  |
| 00                      | 2,576  | 2,326  | 1,960  | 1,645  | 1,282  |

Andradina, 04 de agosto de 2.022.

**Nelson de Souza**

Responsável técnico

## **ELEMENTOS AMOSTRAIS (PESQUISAS)**

**Data da pesquisa: 28 de julho de 2022.**

**Finalidade: ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Ref. Processo nº 1000965-30.2016.8.26.0024**

**Ação: Processo Administrativo – Seção Cível**

Requerente e Representante (Ativo): **Justiça Pública e outro**

Representado (Passivo): **CASTILHO TÊNIS CLUBE**

### **Elemento Amostral 1 (Negócio realizado)**

Local do imóvel: Av. Dr. Getúlio Vargas, lado ímpar da quadra 59 entre a Rua Nagib Muhana Zahr e Avenida Samira Zahar, Centro, Castilho-SP.

Área do terreno: (10,00mx40,00m) = 600,00m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel: R\$180.000,00

Valor da construção: R\$ 50.000,00

Valor do terreno: R\$ 180.000,00 – R\$ 50.000,00 = R\$ 130.000,00

Informante: Imobiliária Castilho-Sr. João-corretor de imóveis

Telefone: (18) 3741-3024 / (18) 99171-6007 / (18) 98107-2133 / (18) 99648-2636 / (18) 99106-6414

### **Elemento Amostral 2 (Oferta)**

Local do imóvel: Alameda Azálias, Loteamento Residencial Eudorado Park, Castilho-SP.

Área do terreno: (12,00mx27,00m) = 324,00m<sup>2</sup>, sem benfeitorias.

Valor do terreno: R\$ 113.400,00

Informante: CGPM-Engenharia e Construções

Telefone: (18) 3722-4570 (Sr. Vitor)

### **Elemento Amostral 3 (Negócio realizado)**

Local do imóvel: Av. Dr. Getúlio Vargas, lado par da quadra 58 entre a Rua Nagib Muhana Zahr e Avenida Samira Zahar, Centro, Castilho-SP.

Área do terreno: (12,15mx40,00m) = 486,00m<sup>2</sup>.

Valor do terreno: R\$153.533,33

Informante: Imobiliária Castilho-Sr. João-corretor de imóveis

Telefone: (18) 3741-3024 / (18) 99171-6007 / (18) 98107-2133 / (18) 99648-2636 / (18) 99106-6414



**Nelson de Souza** Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional: [engnsouza@yahoo.com.br](mailto:engnsouza@yahoo.com.br); (18) 99709-7479 (WhatsApp)

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” – ANDRADINA / SP.

**Elemento Amostral 4 (Negócio realizado)**

Local do imóvel: Rua Osório Junqueira esquina com a Rua Tufik Abbud (Neste local será instalada a nova agência do Banco do Brasil), Centro, Castilho-SP.

Área do terreno: (10,00mx40,00m) + (15,00mx40,00m) = 1.000,00m<sup>2</sup>.

Área edificada: 180,00m<sup>2</sup>, com forro laje, estado conservação: Regular

Valor do imóvel: R\$ 460.000,00

Valor da construção: R\$ 150.000,00

Valor do terreno: R\$ 460.000,00 – R\$ 150.000,00 = R\$ 310.000,00

Informante: Imobiliária Castilho-Sr. João-corretor de imóveis

Telefone: (18) 3741-3024 / (18) 99171-6007 / (18) 98107-2133 / (18) 99648-2636 / (18) 99106-6414

**Elemento Amostral 5 (Negócio realizado)**

Local do imóvel: Av. Dr. Getúlio Vargas, lado ímpar da quadra 59 entre a Rua Nagib Muhana Zahr e Avenida Samira Zahar, Centro, Castilho-SP.

Área do terreno: (15,00mx40,00m) = 600,00m<sup>2</sup>.

Valor do terreno: R\$ 225.000,00

Informante: Imobiliária Castilho-Sr. João-corretor de imóveis

Telefone: (18) 3741-3024 / (18) 99171-6007 / (18) 98107-2133 / (18) 99648-2636 / (18) 99106-6414

**Elemento Amostral 6 (Oferta)**

Local do imóvel: Av. Dr. Getúlio Vargas, 495, lado ímpar, quadra 26A, entre as ruas Carlos Bevilacqua e José Zar, Centro, Castilho-SP.

Área do terreno: (10,00mx40,00m) = 400,00m<sup>2</sup>.

Valor do terreno: R\$ 240.000,00

Telefone: Placa no local

Contato: (18) 98168-7433-Tina; (18) 99151-4015-Célia; (18) 99133-7325-Regina

**Descartado → Valor demasiadamente muito alto, fora da realidade**



Foto da fachada da edificação.



**Nelson de Souza** Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800  
Escritório Profissional: [engnsouza@yahoo.com.br](mailto:engnsouza@yahoo.com.br); (18) 99709-7479 (WhatsApp)  
Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” – ANDRADINA / SP.

**Elemento Amostral 7 (Oferta)**

Local do imóvel: Av. Dr. Getúlio Vargas, lado par, quadra 7, entre as ruas José Leandro de Souza Olavo Bilac, Centro, Castilho-SP.

Área do imóvel:

Valor do imóvel:

Telefone: Placa no local

Contato: (18) 99307-1287

**Não foi possível colher as informações através do telefone fornecido.**



Foto da fachada da edificação.



**Elemento Amostral 8 (Oferta)**

Local do imóvel: Av. Dr. Getúlio Vargas, lado par, entre as ruas Roberto Rezende Telles e José Leandro de Souza, Centro, Castilho-SP.

Área do imóvel:

Valor do imóvel:

Telefone: Placa no local

Contato: (18) 98510-4411 ou (18) 98925-2059

**Não foi possível colher as informações através do telefone fornecido.**



Foto da fachada da edificação.

Andradina, 04 de agosto de 2.022.

**Nelson de Souza**  
Perito avaliador nomeado



**Nelson de Souza** Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800  
Escritório Profissional: [engnsouza@yahoo.com.br](mailto:engnsouza@yahoo.com.br); (18) 99709-7479 (WhatsApp)  
Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” – ANDRADINA / SP.

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3.a (Terceira) Vara Cível da  
Comarca de Andradina-SP**

**Processo nº 1000965-30.2016.8.26.0024**

**Ação: Processo Administrativo – Seção Cível**

Requerente e Representante (Ativo): **Justiça Pública e outro**

Representado (Passivo): **CASTILHO TÊNIS CLUBE**

Nelson de Souza, brasileiro, Eng. Civil, CREA - SP-0682562800, nomeado Perito Avaliador, fls. 584 dos Autos de Ação supra, em curso perante este digno Juízo e Cartório, tendo concluído e juntado aos autos de Ação, em epígrafe, o **LAUDO PERICIAL**, vem com todo o respeito e acatamento à presença de V. Exa., requerer o levantamento dos honorários periciais, acrescidos de juros e correções legais.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Andradina, 04 de agosto de 2.022.

**Nelson de Souza**  
**Perito Avaliador Nomeado**

Formado em Engenharia Civil pela Universidade de Mogi das Cruzes  
Ex-funcionário da Construtora Construções e Comércio Camargo Corrêa S/A  
Acompanhou a empresa na construção das Usinas Hidrelétricas de Água Vermelha - MG. Tucuruí-PA, Itaipu-PR e Porto Primavera - SP, desempenhando os cargos de Eng. Civil Pleno, Assistente Técnico de Planejamento, Assistente Técnico de Área Comercial e Analista de Projetos.

**Nelson de Souza** Engº Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional: [engnsouza@yahoo.com.br](mailto:engnsouza@yahoo.com.br) – Cel. 99709-7479 (WhatsApp)  
Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**Data da vistoria: 28 de julho de 2022.**

**Processo nº 1000965-30.2016.8.26.0024**

**Ação: Processo Administrativo – Seção Cível**

**Requerente e Representante (Ativo): Justiça Pública e outro**

**Representado (Passivo): CASTILHO TÊNIS CLUBE**



**Foto 01:** Portal de acesso ao clube

**Local:** Local do imóvel: Av. Dr. Getúlio Vargas, 41, lotes **A, B, C, D, E, F, G, e H da quadra 182**, formada pelas ruas Tufik Abbud, José Luciano Pereira, Roberto Rezende Telles e Avenida Dr. Getúlio Vargas, Centro, Castilho-SP.

Área do terreno: 80,00m x 80,00m = 6.400,00m<sup>2</sup>, contendo várias benfeitorias.



**Nelson de Souza** Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional: [engnsouza@yahoo.com.br](mailto:engnsouza@yahoo.com.br); (18) 99709-7479 (WhatsApp)

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” – ANDRADINA / SP.



**Foto 2:** : Edificação 1: Portal de acesso ao clube (Área = 24,60m<sup>2</sup>), 01 unidade  
**Descrição:** Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, com dimensão de 10,00m x 2,00m mais 4,00m x 1,15m (Área construída pé direito 2,85m, piso cimentado, forro laje de concreto, com instalações elétricas e hidráulicas.  
 Estado de conservação: REGULAR

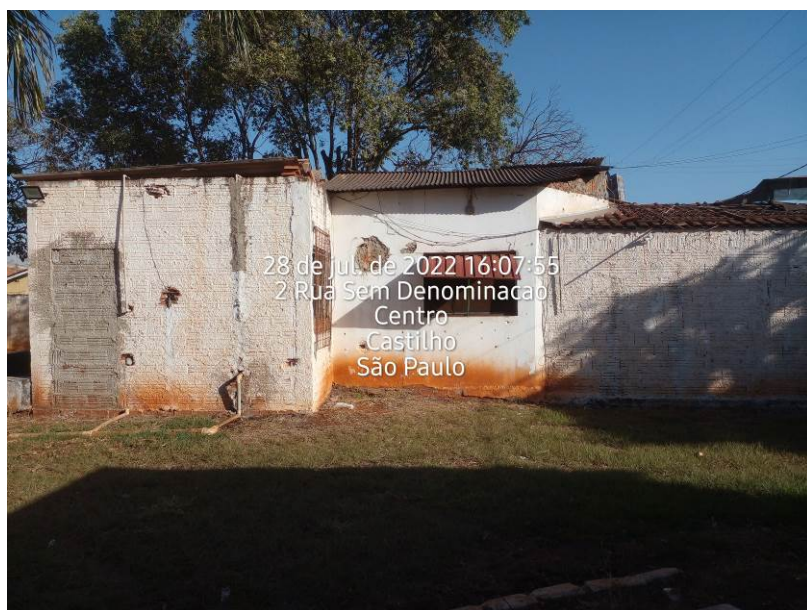


**Foto 3:** : Idem, edificação 1: Portal de acesso ao clube



**Foto 4:** : Edificação 2: Edificação de apoio (Área = 49,73m<sup>2</sup>), 1 unidade

**Descrição:** Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 2,80m, com dimensão de 7,65m x 6,50m (Área 49,73m<sup>2</sup>), piso cimentado, sem forro, coberta com telhas de fibrocimento tipo kalhetão, com instalações elétricas e hidráulicas. Estado de conservação: PRECÁRIO



**Foto 5:** Edificação 3: Lanchonete (Área = 83,86m<sup>2</sup>), 01 unidade

**Descrição:** Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 2,80m, piso cimentado, sem forro, coberta com telhas de fibrocimento, com dimensão de 7,50m x 9,80m mais 2,80m x 3,70m (Área total 83,86m<sup>2</sup>), com instalações elétricas e hidráulicas.

Estado de conservação: PRECÁRIO



**Foto 6:** Idem, edificação 3: Lanchonete (Área = 83,86m<sup>2</sup>)



**Foto 7:** Edificação 4: Galpão aberto (Área = 330,00m<sup>2</sup>), 01 unidade

**Descrição:** Galpão aberto, constituído de 10 pilares de alvenaria de 0,45m x 0,45m, com enchimento de concreto armado, coberto com telha metálica apoiada em estrutura metálica, pé direito 4,00m, piso cimentado (50%), piso cerâmico (50%), sem forro, com dimensão de 20,00m x 16,50m (Área total 330,00m<sup>2</sup>), com instalações elétricas e hidráulicas.

Estado de conservação: REGULAR



**Foto 8:** Edificação 5: Sala de Administração, dotada de sanitários públicos masculino e feminino (Área =42,16m<sup>2</sup>), 01 unidade

**Descrição:** Edificação em alvenaria de tijolos comuns, revestida, pé direito 3,00m, forro laje de concreto, piso cimentado, dimensão 6,20m x 6,80m (42,16m<sup>2</sup>), com instalações elétricas e hidráulicas.

Estado de conservação: REGULAR



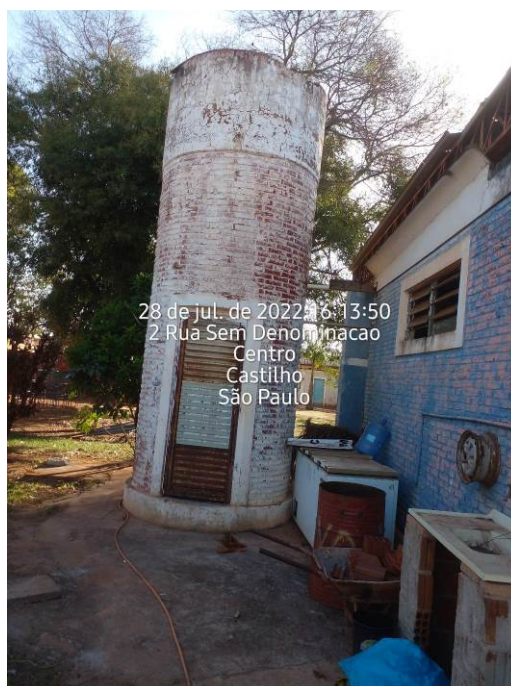
**Foto 9:** Idem, edificação 5: Sala de Administração, dotada de sanitários públicos masculino e feminino (Área =42,16m<sup>2</sup>), 01 unidade



**Foto 10:** Box-chuveiro (4,92m2/unidade), 02 unidades

**Descrição:** Box-chuveiro construído em alvenaria de tijolos comuns, piso cerâmico, altura 1,50m, revestido com azulejo 0,15x0,15m nas duas faces, com instalação hidráulica.

Estado de conservação: REGULAR



**Foto 11:** Reservatório de água elevado (1 unidade)

**Descrição:** Reservatório de água construído em alvenaria de tijolos comuns de barro, diâmetro 1,80m, parede espessura 0,20m, altura 4,50m.

Estado de conservação: REGULAR



**Foto 12:** Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (3 unidades)

**Descrição:** Banco de concreto constituído por tampo de concreto com dimensão de 2,50m x 0,35m x 0,07m de espessura, apoiado em dois pilaretes de alvenaria de tijolos comuns (7fiadas)/pilarete e sobre o solo base de concreto com dimensão de 2,70m x 1,00m x 0,06m de espessura.

Estado de conservação: BOM



**Foto 13:** Banco de concreto apoiado em alvenaria de tijolos comuns e base de concreto (1 unidade)

**Descrição:** Banco de concreto constituído por tampo de concreto com comprimento total de 7,32m x 0,32m de largura e 0,07m de espessura, apoiado em quatro pilaretes de alvenaria de tijolos comuns (7fiadas)/pilarete e sobre o solo base de concreto com dimensão de 3,15m x 3,15m x 0,06m de espessura.

Estado de conservação: REGULAR (base de concreto quebrada)



**Foto 14:** Jogo de mesa de concreto (1 jogo).

**Descrição:** Jogo de mesa de concreto diâmetro 0,90m, com 4 banquetas de concreto diâmetro 0,27m sobre base de concreto com dimensão de 2,00m x 2,00m, espesura de 0,05m (1 jogo).

Estado de conservação: BOM



**Foto 15:** Passeio de alvenaria de tijolos comuns revestidos (Qde. Estimada 250,00m)

**Descrição:** Passeio de alvenaria de tijolos comuns revestidos, dimensão: largura 0,15m, altura 0,25m, comprimento 250,00m.

Estado de conservação: BOM