



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0151500-11.2005.5.15.0030**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 27/09/2005

Valor da causa: R\$ 27.409,15

Partes:

AUTOR: JERONIMO COSTA
ADVOGADO: DANILO SILANI LOPES
ADVOGADO: PEDRO VITORINO DA CRUZ
AUTOR: ADELAIDE CRISTIANE SEBASTIAO
ADVOGADO: RENATA WOLFF DOS SANTOS
AUTOR: MARCIO ROGERIO SACKIS
ADVOGADO: DANILO SILANI LOPES
ADVOGADO: FAUEZ MAHMOUD SALMEN HUSSAIN
AUTOR: GERALDO JOSE DE VASCONCELOS
ADVOGADO: ANA MARIA DA SILVA GOIS
AUTOR: PEDRO DE MATTOS
ADVOGADO: ANA MARIA DA SILVA GOIS
REPRESENTANTE: GENI LEME DE MATTOS
AUTOR: ORLANDO FINOTTI MACIEL
ADVOGADO: DANILO SILANI LOPES
AUTOR: ERIKSON FRANCISCO DA SILVA
ADVOGADO: DANILO SILANI LOPES
AUTOR: APARECIDA CAETANO
ADVOGADO: DANILO SILANI LOPES
AUTOR: JOSE ROMAO DA SILVA
ADVOGADO: SANDRO ANTONIO DA SILVA
AUTOR: THEREZINHA IDENEIA DEFFENTE ORLANDI
ADVOGADO: MARIO TEIXEIRA
ADVOGADO: FABIO MOIA TEIXEIRA
AUTOR: JAILTON FERREIRA
ADVOGADO: MARIO TEIXEIRA

ADVOGADO: FABIO MOIA TEIXEIRA
AUTOR: GREICE VIEIRA DE ANDRADE
ADVOGADO: RONALDO RIBEIRO PEDRO
AUTOR: CLAUDINEI FRANCISCO BATISTA
ADVOGADO: RONALDO RIBEIRO PEDRO
AUTOR: DANIEL GONCALVES
ADVOGADO: RONALDO RIBEIRO PEDRO
AUTOR: ALEXANDRE SANCHO MACEDO
ADVOGADO: RONALDO RIBEIRO PEDRO
AUTOR: ELZA GONCALVES ZAMBIDO
ADVOGADO: RONALDO RIBEIRO PEDRO
AUTOR: ALINE APARECIDA RIBEIRO MUNHOZ
ADVOGADO: LUIS ANTONIO DA SILVA GALVANI
AUTOR: MARCOS ANTONIO SIQUEIRA
ADVOGADO: SANDRA BALDUINO MAIA
AUTOR: LUCIANO DE SOUZA
ADVOGADO: PEDRO VITORINO DA CRUZ
ADVOGADO: SILVANA MARIA GARCIA
AUTOR: EDUARDO PINTO
ADVOGADO: PEDRO VITORINO DA CRUZ
AUTOR: JOSE CARLOS APRIGIO
ADVOGADO: SERGIO MANOEL BRAGA OKAZAKI
REPRESENTANTE: TEREZA DE LOURDES DA SILVA APRIGIO
AUTOR: RODRIGO CESAR LOZANO
ADVOGADO: ARACELE DE JESUS PAIVA
AUTOR: MARCIO VINICIUS FERREIRA
ADVOGADO: GUSTAVO HENRIQUE PASCHOAL
AUTOR: JULIA ANTONIA RIBEIRO OLIVEIRA
ADVOGADO: SARA BORGES GOBBI
AUTOR: AUTA APARECIDA FABRICIO DA ROSA
ADVOGADO: GILBERTO BOTELHO
RÉU: CLUBE ATLETICO OURINHENSE
ADVOGADO: EDE BRITO

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de Ourinhos / SP.**

PROCESSO: 0007319-03.2016.8.26.0408
REQUERENTE: Escritório Central de Arrecadação Distribuição
REQUERIDO: Clube Atlético Ourinhense-CAO

Alexandre Breve Coral, Engenheiro Civil, honrado com a nomeação para Perito Oficial nos Autos da Ação Ordinária de Cumprimento de Sentença -Direito Autoral, que figuram como Requerente Escritório Central de Arrecadação e Distribuição e Requerido Clube Atlético Ourinhense -CAO , após estudos e diligências oferece suas conclusões no seguinte.

Laudo

Termos em que
Pede Deferimento

Alexandre Breve Coral
Perito Judicial -EngºCivil

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Poder Judiciário

Objetivo da Avaliação: Avaliação para determinação do valor de mercado do imóvel penhorado

Endereço do Imóvel: Rua Santos Dumont, nº 440, Vila Mano

Cidade: Ourinhos **UF:** SP

Métodos Utilizados: Método Involutivo para o valor do terreno, Método Comparativo de Dados de Mercado para o lote paradigma e Método de Quantificação de Custos para as construções

Resultado de Avaliação:

Valor do imóvel: R\$ 6.784.000,00

Rigor de acordo com a NBR 14.653-2 da ABNT

Terreno:

Grau de Fundamentação para o Método Involutivo: Grau I

Lote Paradigma:

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão: Grau III

Intervalo de Confiança de 80%

Edificações

Grau de Fundamentação para o Método de Quantificação de Custos: Grau II

Ourinhos, 20 de agosto de 2025.

1. Identificação do Solicitante

Poder judiciário.

2. Objetivo da Avaliação

O objetivo deste trabalho técnico é fornecer subsídios ao Eminentíssimo Julgador, elaborando o presente laudo, procurando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide, ou seja, avaliação para determinação do valor de mercado do imóvel em tela.

3. Preliminares:

Consta dos autos, conforme a **DECISÃO** na página 830, "... o imóvel tem qualidades especiais que o diferenciam daqueles utilizados para apuração da média. O acréscimo do perito de 50% estava de acordo com as características do bem. Entretanto, houve impugnação do exequente, e o perito acabou por retificar o laudo. Nestes termos, outra solução não há, senão determinação de nova avaliação do bem."

4. Pressupostos e Ressalvas

O Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653- 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes e endereços eletrônicos referidos no presente trabalho.

As dimensões da área do terreno e das áreas construídas foram consideradas conforme os documentos apresentados dos Autos.

5. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado

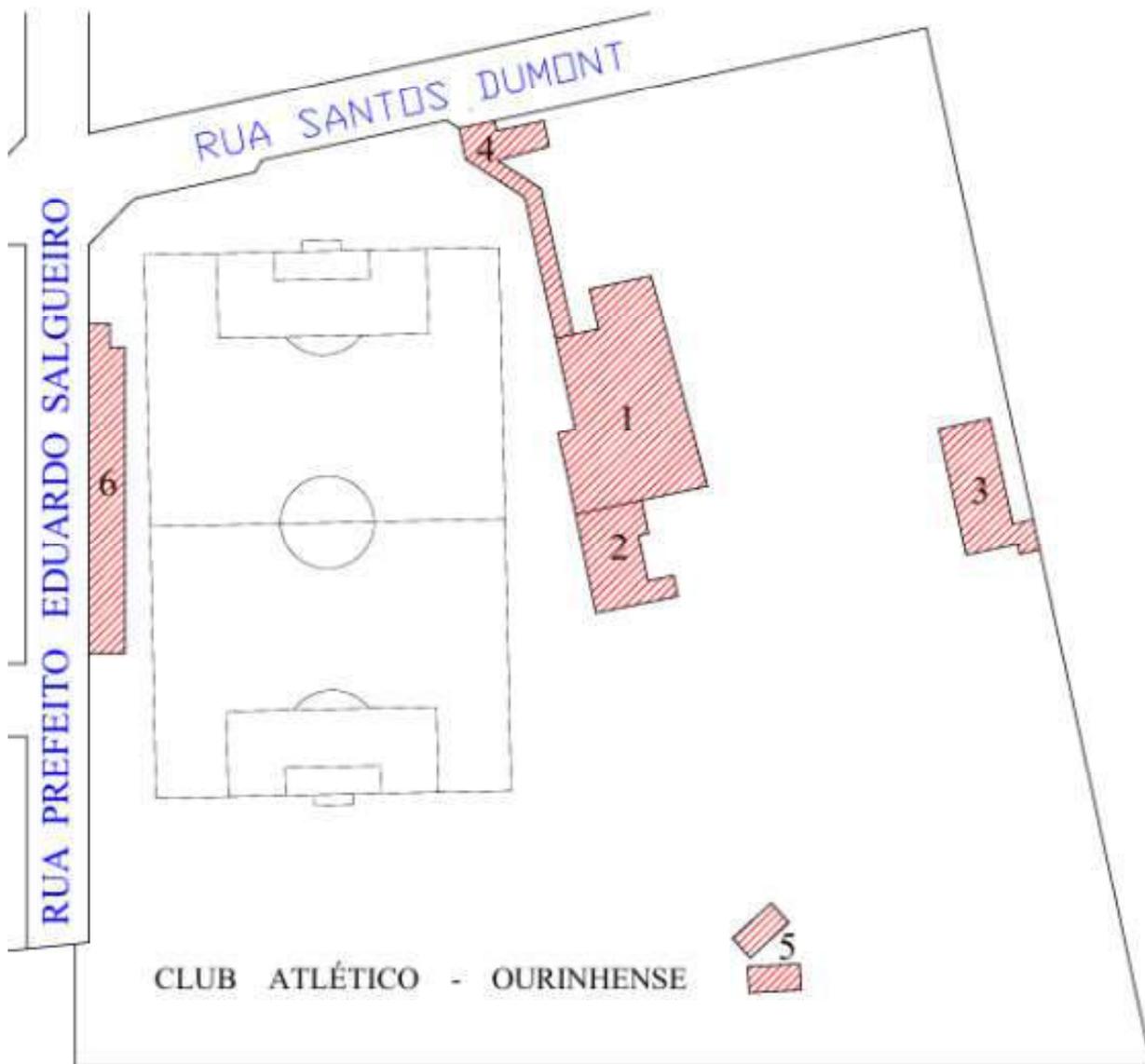
5 – 1 – Localização

Esteve o Perito em diligência no imóvel dia 11/06/2025, às 09:00 hs, acompanhado dos representantes: Kapitalo Empreendimentos Ltda (Srº Paulo Roberto Marques) e Clube Atlético Ourinense-CAO (Srº Valter Godoi). Segue abaixo, para efeito meramente ilustrativo, sem escala, a imagem de satélite do Google Earth, o croqui da área e em seguida as imagens colhidas na vistoria citada.



Imagem de satélite do Google Earth, estando delimitada em vermelho a área que esta sendo objeto deste trabalho.

Croqui



Sem Escala

LEGENDA	
1	- Prédio Principal
2	- Vestiários dos Jogadores
3	- Vestiários dos Associados
4	- Secretaria e Rampa
5	- Quiosques
6	- Arquibancada

Imagens Fotográficas



Foto 01 – Fachada da entrada social, pela Rua Santos Dumont



Foto 02 – Recepção da sede social



Foto 03 – Recepção da sede social



Foto 04 - Secretaria



Foto 05 – Rampa que interliga recepção/secretaria ao prédio principal



Foto 06 - Rampa que interliga recepção/secretaria ao prédio principal



Foto 07 – Prédio principal



Foto 08 – Prédio principal, pavimento térreo



Foto 09 – Prédio principal, vista externa

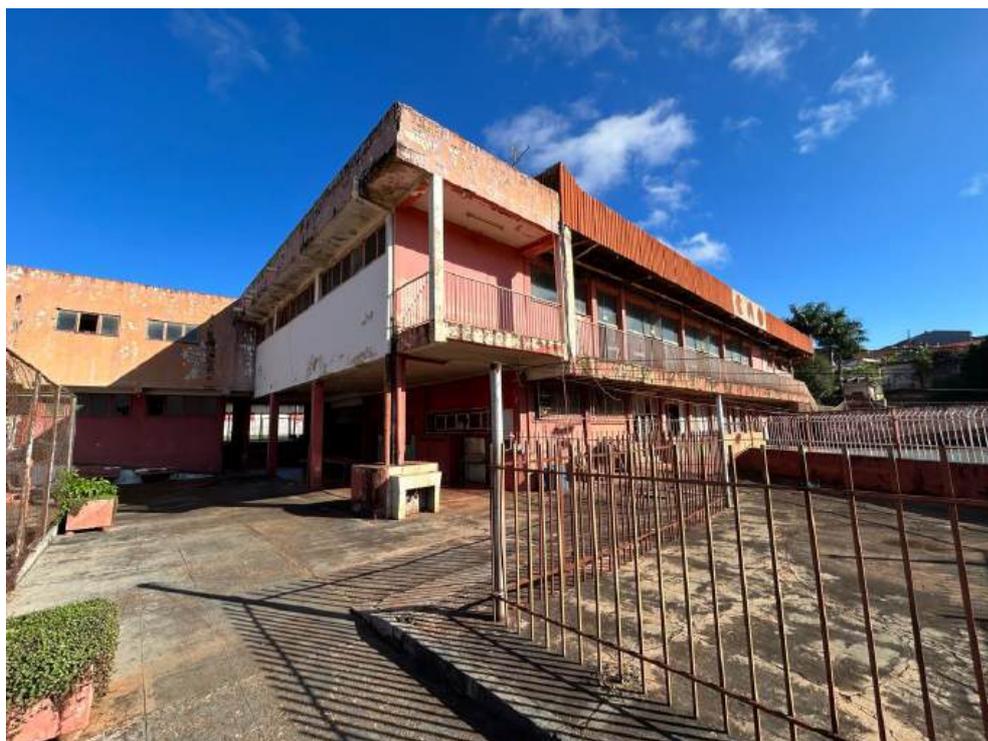


Foto 10 - Prédio principal, vista externa



Foto 11 - Prédio principal, vista externa

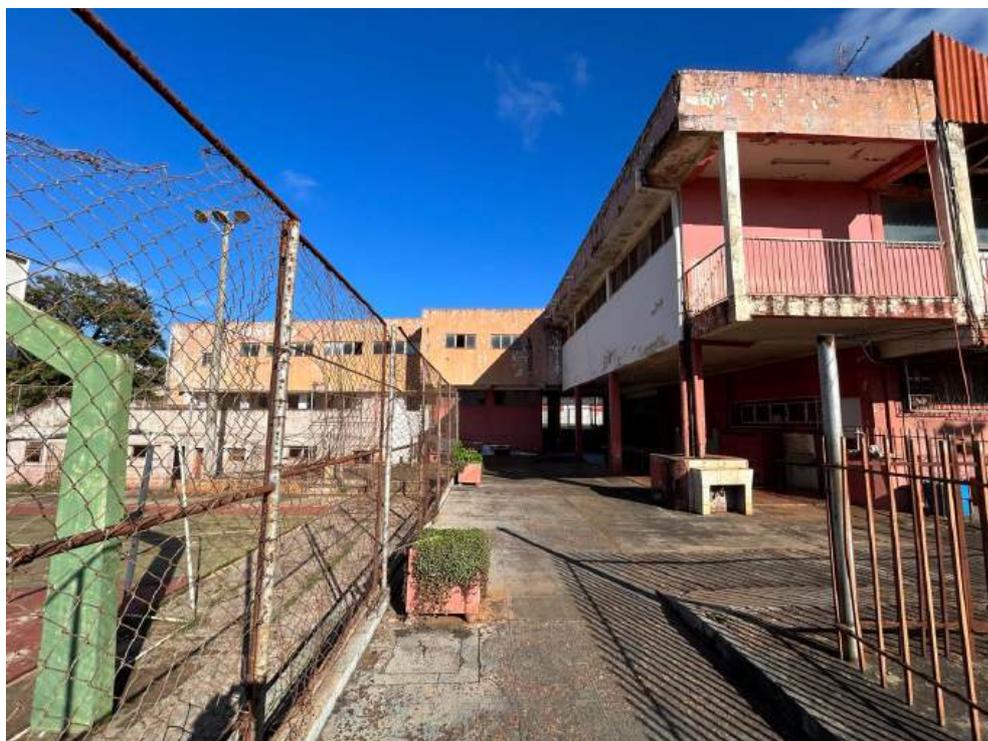


Foto 12 - Prédio principal, vista externa



Foto 13 – Vestiário dos jogadores



Foto 14 – Área de acesso do campo ao vestiário dos jogadores



Foto 15 - Prédio principal, vista externa



Foto 16 – Parte interna do prédio principal, piso superior



Foto 17 – Sala de academia, parte interna do prédio principal, piso superior



Foto 18 – Salão de festa, parte interna do prédio principal, piso superior

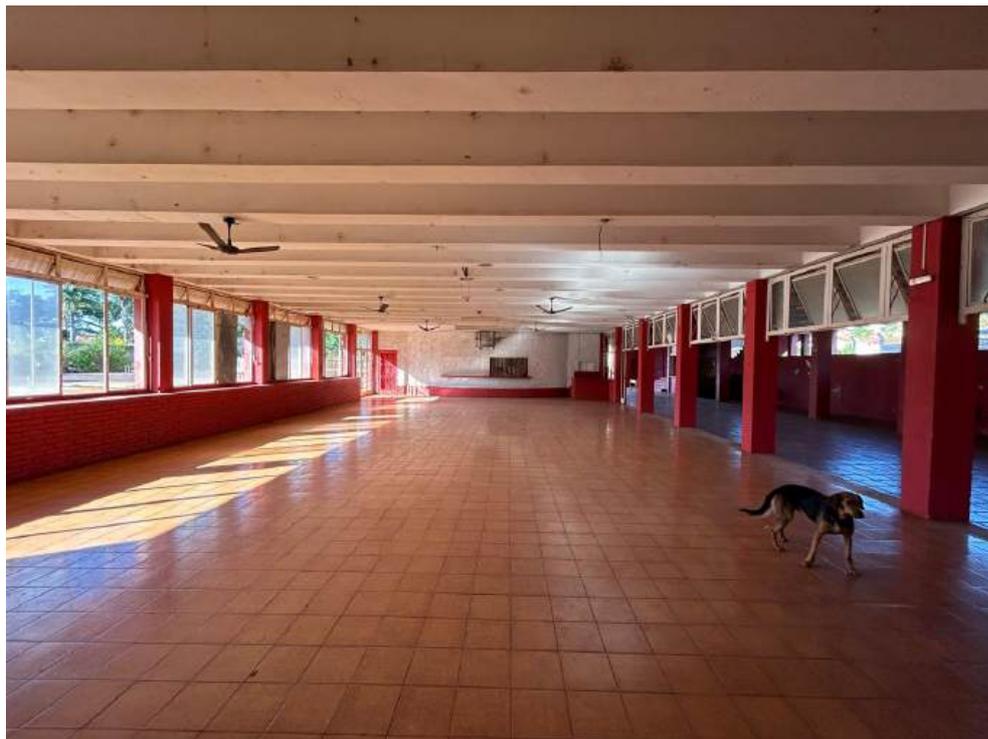


Foto 19 – Salão de festa, parte interna do prédio principal, piso inferior



Foto 20 – Salão de festa, parte interna do prédio principal, piso inferior



Foto 21 – Vestiário dos associados



Foto 22 – Quadro poliesportiva



Foto 23 – Quadro poliesportiva e campo de futebol suíço aos fundos



Foto 24 – Campo de futsal



Foto 25 – Área de acesso aos quiosques



Foto 26 – Quiosques e banheiros



Foto 27 – Banheiros dos quiosques



Foto 28 – Campo de futebol suíço



Foto 29 – Campo de futebol suíço



Foto 30 – Vista prédio principal e campo de futebol



Foto 31 – Campo de Futebol e arquibancada



Foto 32 – Campo de Futebol e arquibancada

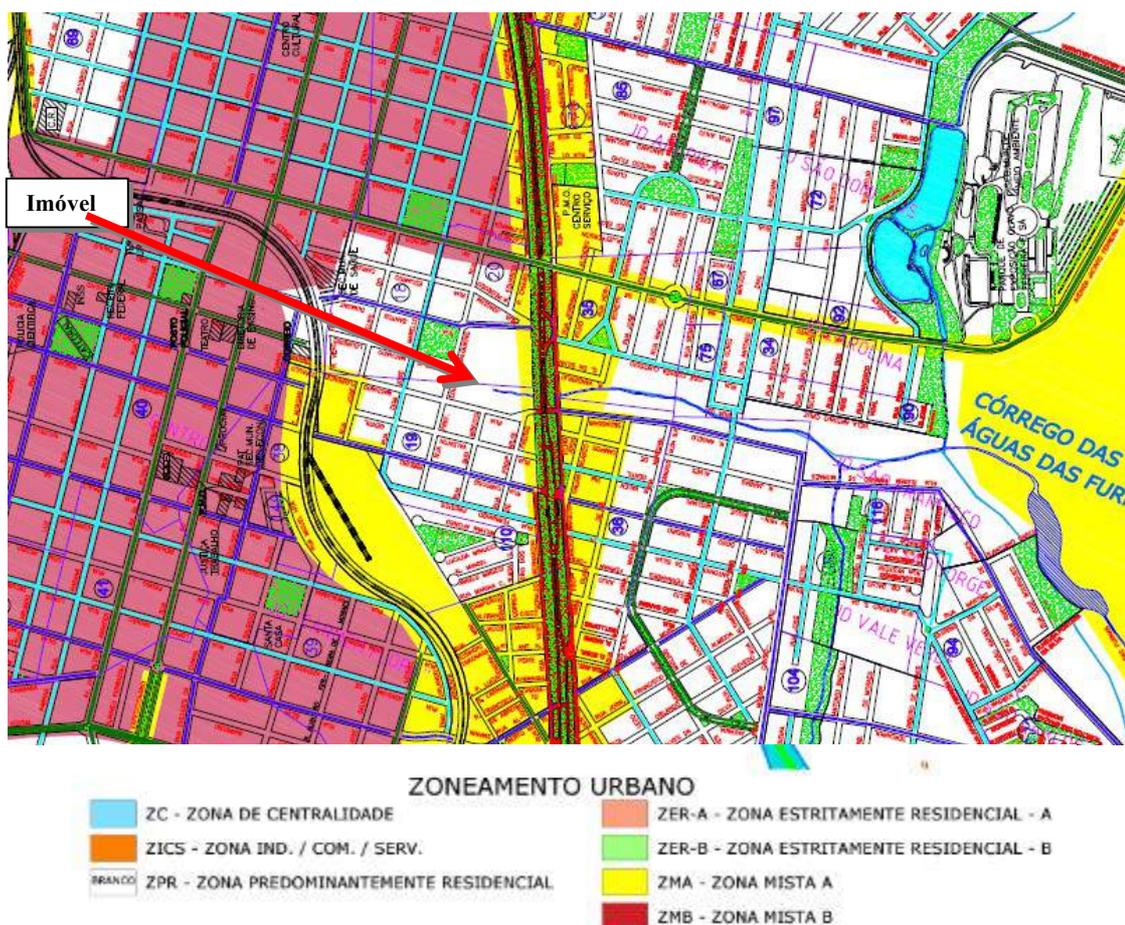
5 – 2 – Caracterização do Município

Ourinhos é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo. Localiza-se a oeste da capital do estado, distando desta cerca de 370 km. Com uma área de 296 km², sua população de acordo com o Censo demográfico do Brasil de 2022 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) era de 103 970, sendo então o 76º mais populoso de São Paulo. Está a 994 km de Brasília, capital federal.

PIB per capita [2021] R\$ 34.406,86

Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010] 0,778

5 – 3 – Zoneamento



O imóvel se encontra na sua maior parte em ZPR – Zona Predominantemente Residencial, indicada pela cor branca e onde confronta com a Rodovia Raposo Tavares ZM – Zona Mista como demonstrado na cor amarela da planta de zoneamento do Plano Diretor de Ourinhos, indicado pela seta o local aproximado do imóvel.

5 – 4 – Caracterização do Imóvel

Trata-se de um terreno de grandes dimensões, dentro do perímetro urbano, com 25.910,00 m², contendo, conforme apresentado nos Autos:

Áreas Construídas

Item	Descrição	Área Construída/m ²
01	Prédio Principal	1.880,00
02	Prédio dos Vestiários dos Jogadores	966,00
03	Vestiários Associados	635,00
04	Secretaria e Rampa	380,00
05	Quiosques	60,00
06	Arquibancada	1.100,00
07	Pav. Térreo	121,25

Áreas Construídas de Lazer

Item	Descrição	Área Construída
01	Campo de Futebol Profissional	7.360,00
02*	Quadra de Futsal	650,00
03*	Campo de Futebol Suíço	1.660,00
04*	Piscina 1	1.530,00
05*	Piscina 2 e 3	720,00
06*	Piscina 4	760,00
07*	Arquibancada Descoberta	1.500,00

6 – Indicação dos Métodos e Procedimentos Utilizados

Foram utilizados os seguintes métodos:

- Direto Comparativo de Dados de Mercado para determinar o valor de lotes paradigma;
- Método Involutivo para determinar o valor do terreno.
- Método de Quantificação de Custos para as edificações existentes no imóvel

6-1- Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, para o lote paradigma

Para o cálculo da receita obtida pela venda dos lotes do Loteamento hipotético, se faz necessário o cálculo do valor do lote paradigma, que foi feito pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com os elementos de pesquisa tratados pela técnica de regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica ABNT – NBR 14.653 partes 1/2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

6-2- Método involutivo

O método utilizado para o cálculo do terreno é o Método Involutivo, conforme preconiza a NBR-14653-2, que avalia o valor potencial de terrenos suscetíveis de urbanização, cuja vocação é marcante para fins urbanos. Consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar através da verificação da receita total auferível na venda de todas as unidades de projeto hipotético, que corresponde ao seu máximo e mais eficiente aproveitamento, deduzindo-se todos os gastos diretos e indiretos envolvidos na execução do empreendimento.

A escolha deste método se deu pelos motivos que seguem:

- a) O terreno está localizado em zona urbana, ZM, ou seja, com vocação residencial e/ou comercial.
- b) Não existem elementos comparáveis para a utilização do método comparativo direto de dados do mercado, por se tratar de um terreno de grandes dimensões.

6-3- Método de Quantificação de Custos

O método utilizado para o valor das benfeitorias, foi o Método de quantificação do custo pelo custo unitário básico (CUB), com a devida depreciação feita pelo método de Ross-Heidecke. O CUB/m² adotado foi calculado e divulgado .

Foram consideradas as áreas construídas apresentadas nos Autos e avaliadas apenas os imóveis

7 – Especificação da Avaliação

7-1- Método Comparativo de dados de Mercado, para o lote paradigma

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

Grau de Fundamentação II

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

Grau de Precisão III**7-2- Método Involutivo, para o terreno****Grau de Fundamentação do Método Involutivo**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Nível de Detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou Projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, Ocupação e usos presumidos	2
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custos	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	De conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análise de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2, 6, 7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Grau I de Fundamentação

7-3- Método de quantificação de custos, para as benfeitorias

Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus			Pontos Obtidos
		III	II	I	
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	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II
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	II

Grau de Fundamentação II

8 – Avaliação do Lote Paradigma

Para o cálculo de q – valor unitário dos terrenos com características semelhantes às do lote paradigma do Loteamento hipotético, feito para fins de cálculo, ou seja, terrenos com área maior ou igual a 250,00 m² em área urbana, foi usado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com os elementos de pesquisa tratados pela técnica de regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica ABNT – NBR 14.653 partes 1/2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

O loteamento hipotético foi considerado de medio padrão, levando-se em conta a sua localização, zoneamento, grupo social e imóveis do entorno.

8-1- Pesquisa de dados

Assim, a pesquisa revelou os seguintes dados:

Dado 1

<https://idealimoveisourinhos.com.br/imovel/3425788/terreno-venda-ourinhos-sp-residencial-ville-de-france-iii>



R\$548,00

Descrição do Imóvel

Terreno com 250m² para Venda no Bairro Residencial Ville de France III,

Localizado na cidade de Ourinhos / SP,

Rua José Roberto Messias (No meio da primeira quadra)

Região Ao lado do Condomínio Fechado!

Área do Terreno com 250,00 m²,

Frente e Fundos do terreno com 10,00 Metros,

Laterais do terreno com 25,00 Metros.

Valor do Imóvel R\$ 137.000,00, Ótima Oportunidade! (Valor para pagamento à vista).

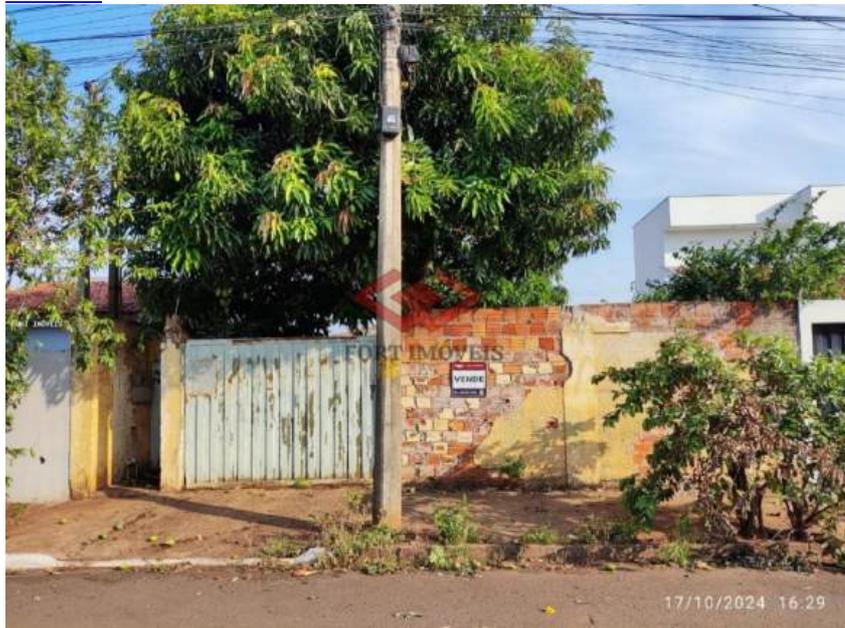
IDEAL IMÓEVIS OURINHOS

CRECI/SP N° 040101-J

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue: (14) 99630-8020 / (14)99758-7733

Dado 2

<https://www.fortimoveis.com.br/imovel/3407672/terreno-venda-ourinhos-sp-jardim-santos-dumont>



R\$520,00

Ref: 306, bairro Jardim Santos Dumont, terreno 250,00 m²

Código: **306**
Bairro: **Jardim Santos Dumont**
Área Terreno: **250,00 m²**
Valor por m²: **520,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Terreno disponível para venda!
- Jardim Santos Dumont
- Área de terreno: 250,00m²(10x25)
- R\$: 130.000,00
- (14) 99705-1539

CENTRAL DE NEGÓCIOS

IMOBILIÁRIA FORT Imovéis
Av. Antônio de Almeida Leite, 1019
Jardim Paulista - Ourinhos/SP
Creci. 61.685

Telefones: (14) 3324-4560 / (14) 3324-9555 / (14) 99745-2795

E-mail: contato@fortimoveis.com.br

Dado 3

<https://www.fortimoveis.com.br/imovel/2662512/terreno-venda-ourinhos-sp-ville-de-france-ii>



R\$581,81

Ref: 142, bairro Ville de France II, terreno 275,00 m²

Compartilhar:

R\$ 160.000

Código: 142

Bairro: **Ville de France II**

Área Terreno: **275,00 m²**

Terreno Frente: **11,00 Metros**

Terreno Fundo: **25,00 Metros**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- TERRENO DISPONÍVEL PARA VENDA
- VILLE DE FRANCE II
- PLANO
- ÓTIMA LOCALIZAÇÃO
- OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO
- ÁREA DO TERRENO: 275,00M²

CENTRAL DE NEGÓCIOS

IMOBILIÁRIA FORT Imóveis

Av. Antônio de Almeida Leite, 1019

Jardim Paulista - Ourinhos/SP

Creci. 61.685

Telefones: (14) 3324-4560 / (14) 3324-9555 / (14) 99745-2795

E-mail: contato@fortimoveis.com.br

Dado 4

<https://www.fortimoveis.com.br/imovel/2718687/terreno-venda-ourinhos-sp-jardim-ouro-verde>



R\$527,78

Ref: 156, bairro Jardim Ouro Verde, terreno 360,00 m²

Compartilhar:

R\$ 190.000

Código: 156

Bairro: Jardim Ouro Verde

Área Terreno: 360,00 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO - VENDA (JD. OURO VERDE)

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO
CAÍDA PARA FRENTE
DOCUMENTAÇÃO EM DIA

ÁREA DE TERRENO: 12X30 - 360M²

VALOR: R\$ 190.000,00

CENTRAL DE NEGÓCIOS

IMOBILIÁRIA FORT Imóveis

Av. Antônio de Almeida Leite, 1019

Jardim Paulista - Ourinhos/SP

Creci. 61.685

Telefones: (14) 3324-4560 / (14) 3324-9555 / (14) 99745-2795

E-mail: contato@fortimoveis.com.br

Dado 5

<https://www.imobiliariasuelenfatel.com.br/imovel/2805511/terreno-venda-ourinhos-sp-ville-de-france-ii>



R\$520,00

Ref: 379, bairro Ville de France II, área total 250,00 m²

Compartilhar:

R\$ 130.000

Código: 379

Bairro: Ville de France II

Área Total: 250,00 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno para Venda no bairro Ville de France II, localizado na cidade de Ourinhos / SP.

Área Total de 250,00 m².

Valor do Terreno R\$ 130.000,00.

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

SUELEN FERREIRA RODRIGUES

223199-F

(14) 99858-4892

suelenfatel@creci.org.br

Dado 6

<https://www.imobiliariasuelenfatel.com.br/imovel/1957549/terreno-venda-ourinhos-sp-jardim-dos-bandeirantes>



R\$454,55

Ref: 96, bairro Jardim dos Bandeirantes, área total 330,00 m²

Compartilhar:

R\$ 150.000

Código: 96

Bairro: Jardim dos Bandeirantes

Área Total: 330,00 m²

Terreno Frente: 11,00 Metros

Terreno Fundo: 30,00 Metros

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno para Venda no bairro Jardim dos Bandeirantes, localizado na cidade de Ourinhos / SP.

Área Total de 330,00 m², Frente do terreno com 11 Metros, Fundos do terreno com 30 Metros.

Valor do Terreno R\$ 150.000,00.

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

SUELEN FERREIRA RODRIGUES

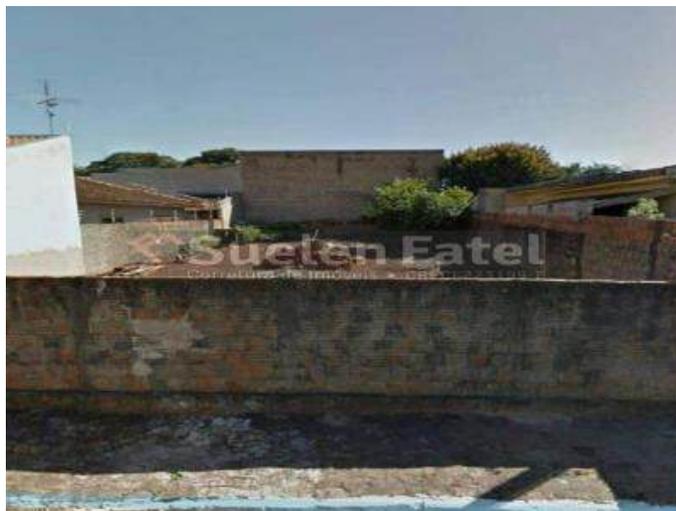
223199-F

(14) 99858-4892

suelenfatel@creci.org.br

Dado 7

<https://www.imobiliariasuelenfatel.com.br/imovel/2062513/terreno-venda-ourinhos-sp-jardim-santa-fe>



R\$640,00

Ref: 129, bairro Jardim Santa Fé, área total 250,00 m²

Compartilhar:

R\$ 160.000

Código: 129

Bairro: Jardim Santa Fé

Área Total: 250,00 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno para Venda no bairro Jardim Santa Fé, localizado na cidade de Ourinhos / SP.

Pronto para construir, murado dos 3 lados, plano, com calçada.

Área Total de 250,00 m².

Valor do Terreno R\$ 150.000,00 (Não Financia)

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

SUELEN FERREIRA RODRIGUES

223199-F

(14) 99858-4892

suelenfatel@creci.org.br

Dado 8

<https://www.fernandolaino.com.br/imovel/2456605/terreno-venda-ourinhos-sp-vila-bo-esperanca>



R\$583,79

Descrição do Imóvel

Excelente oportunidade de investimento! Apresentamos um terreno à venda no bairro Vila Boa Esperança, localizado na cidade de Ourinhos / SP. Com uma área total de 291,20 m², este terreno oferece um espaço amplo e versátil para construir a casa dos seus sonhos. Com um valor de apenas R\$ 170.000,00, este imóvel é uma opção acessível para quem busca adquirir um terreno na região.

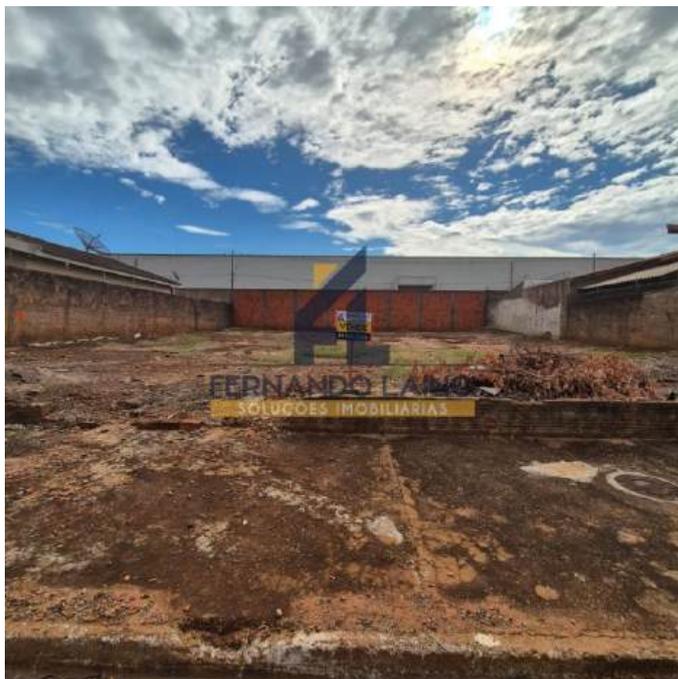
Além disso, a localização deste terreno é um grande diferencial. Situado próximo a escolas, shopping center e supermercados, você terá todas as comodidades e conveniências ao seu alcance. Imagine a praticidade de ter tudo o que você precisa a poucos minutos de distância!

Não perca tempo e entre em contato conosco para mais informações sobre este incrível terreno. Estamos à disposição para esclarecer todas as suas dúvidas e auxiliá-lo no processo de aquisição. Ligue agora mesmo para (14) 99704-4466 e agende uma visita. Não deixe essa oportunidade passar, venha conhecer este terreno e comece a construir o seu futuro hoje mesmo. Aproveite!

(14) 9.9704-4466
CRECI J 33.625

Dado 9

<https://www.fernandolaino.com.br/imovel/3493162/terreno-venda-ourinhos-sp-loteamento-aguas-do-eloy>



R\$600,00

Descrição do Imóvel



ÁGUAS DO ELOY (RUA JAMIL CHEQUER)



ÓTIMA LOCALIZAÇÃO



ÓTIMA TOPOGRAFIA



150.000,00



ACEITA FINANCIAMENTO



ÁREA: 250,00 m2.

Entre em contato!
(14) 99704-4466
CRECI J 33.625

Dado 10

<https://www.ouri-imoveis.com.br/imovel/3026818/terreno-venda-ourinhos-sp-vila-mano>



R\$590,00

DESCRIÇÃO

Terreno para Venda no bairro Vila Mano, localizado na cidade de Ourinhos / SP, ponto de referência em frente ao ourinhense.

Área Total de 220,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 130.000,00.

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(14) 99861-5826

**Ou nos chame no whatsapp
MIRANDA**

Dado 11

<https://www.criativaimob.com.br/imovel/3257389/terreno-venda-ourinhos-sp-aguas-do-eloy>



R\$625,00

Código: HE230924-2
Bairro: Águas do Eloy
Área Terreno: 200,00 m²
Terreno Frente: 10,00 Metros
Terreno Fundo: 10,00 Metros
Terreno Esquerda: 20,00 Metros
Terreno Direita: 20,00 Metros
Valor por m²: R\$ 625,00

Terreno para Venda no Bairro Águas do Eloy , na cidade de Ourinhos / SP.

Área do Terreno com 200,00 m², Frente do terreno com 10,00 m, Fundos do terreno com 10,00 m, Lateral esquerda do terreno com 20,00 m, Lateral direita do terreno com 20,00 m. Terreno totalmento plaino

Valor do Imóvel R\$ 125.000,00.

Aceita Financiamento
Aceita Proposta

#vivaseussonhos

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(14) 99157-1444

criativa3darquitetura@gmail.com

Dado 12

<https://www.silviacorreтора.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-oriental-ourinhos-0-quartos-1484607>



R\$739,13

(Código Imóvel: 1484607)

R\$ 170.000,00

- **Área de Terreno** : 230 m²
- **Vaga de Garagem** : 0

Descrição

3 TERRENOS, 170 MIL CADA

10 metros de frente por 23 metros de fundo, totalizando 230 m², cada terreno*

Mais Informações

- **Cidade** : Ourinhos
- **Bairro** : Jardim Oriental
- **Cep** : 19900000
- **Categoria** : Terrenos
- **Referência** : Próximo ao Fórum

(14) 3326-1119 e (14) 9-9617-1119
14991980107

silviaf3freitas@gmail.com

Dado 13

<http://www.ourinhosterrenos.com.br/imovel/2374625/terreno-venda-ourinhos-sp-vila-sao-silvestre>



R\$566,66

Terreno para Venda, Ourinhos / SP

Ref: 48, bairro Vila São Silvestre, terreno 300,00 m²

Compartilhar:



R\$ 170.000

Código: 48

Endereço: Rua Jornalista Adalcimar Regina Guandalini Tupina

Ponto de Referência: FÓRUM

Bairro: Vila São Silvestre

Área Terreno: 300,00 m²

Terreno Frente: 12,00 Metros

Terreno Fundo: 25,00 Metros

Valor por m²: 5,00

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue: (14) 99642-6789 | **Imobiliária Ourinhos**

Avenida Jeanduy de Oliveira Perino, 212 - Ville De France
Ourinhos-SP
(14) 99642-6789

Dado 14

<https://www.ouromaximoveis.com.br/imovel/terreno-ourinhos-247-m/TE0092-FAH8?from=sale>



R\$894,31

Sobre terreno com 247 m² à venda em Ourinhos - SP

247 m² Área total 8,50x29 Dimensão do terreno

Terreno à venda, 246 m² por R\$ 220.000 - Jardim Estoril - Ourinhos/SP.

Oportunidade de construir a casa própria em um dos melhores bairros de Ourinhos.

Lote com 246,50m²

Dimensão: 8,50x29

Localização privilegiada: Rua João Villar Peres, ao lado do nº 408.

Documentação: Ok



CRECI: 031469-J

Matriz

Avenida Domingos Camerlingo Calo,
2258

Loteamento Domingos Garcia
Ourinhos/SP

(14) 3335-8595

(14) 99900-1238

Dado 15

<https://www.cdgimoveis.com.br/imovel/terreno-ourinhos-230-m/TE0055-CDGE?from=sale>



R\$652,17

Sobre terreno com 230 m² à venda em Ourinhos - SP

230 m²
Área total



CRECI: 35.378-J

Matriz

Avenida Jeanduy de Oliveira Perino, 251
- Sala Comercial
Res Ville de France
Ourinhos/SP

(14)998128940
(14)30268976

AJUDAMOS você a encontrar o melhor imóvel.
TERRENO NO JD. DAS PAINEIRAS - OURINHOS- SP
230 m²
Ótima Topografia
R\$ 150.000,00



Savio

CRECI: 172.087F

(14) 99853-2937 (14) 99853-2937

Dado 16

<https://www.cdgimoveis.com.br/imovel/terreno-ourinhos-332-m/TE0057-CDGE?from=sale>



R\$542,17

Terreno na Vila Perino

R\$ 180.000 

TE0057-CDGE

Sobre terreno com 332 m² à venda em Ourinhos - SP

332 m²
Área total

 CRECI: 35.378-J

Matriz
Avenida Jeanduy de Oliveira Perino, 251
- Sala Comercial
Res Ville de France
Ourinhos/SP

(14)998128940
(14)30268976

Dado 17

<http://www.ourinhosterrenos.com.br/imovel/2594013/terreno-venda-ourinhos-sp-jardim-ouro-fino>



R\$567,00

Terreno para Venda, Ourinhos / SP

Ref: 77, bairro Jardim Ouro Fino, terreno 300,00 m²

Compartilhar:



R\$ 170.000

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO COM ÓTIMA TOPOGRAFIA, PRONTO PARA CONSTRUIR COM ÓTIMA ÁREA DE 300,00m2 - 10,00m2 Frente x 30,00m2 Fundo

Proximidades

✓ Bares e Restaurantes ✓ Escola ✓ Supermercado

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue: (14) 99642-6789 | **Imobiliária Ourinhos**

Avenida Jeanduy de Oliveira Perino, 212 - Ville De France

Ourinhos-SP

(14) 99642-6789

Ourinhos Terrenos
www.ourinhosterrenos.com.br
Creci: 45.661 - J

(14) 99642-6789

Dado 18

<https://imoveisvb.com.br/property/terreno-a-venda-boa-esperanca/>



R\$520,00

[Home](#) > [Terreno](#) > Terreno à venda – Boa Esperança

Terreno À Venda – Boa Esperança

PARA VENDA

R\$130.000,00

Medindo 250 m² (10x25)

Cidade	Ourinhos	Área	Boa Esperança
Estado	São Paulo	País	Brasil



(14) 99732-1802

contato@imoveisvb.com.br



Rua Souza Soutelo, 380

Ourinhos SP



CRECI SP

186342-F e 035339-J

Dado 19

<https://www.criativaimob.com.br/imovel/3277591/terreno-venda-ourinhos-sp-vila-perino>



RS600,00

Terreno para Venda no bairro Vila Perino, localizado na cidade de Ourinhos / SP.

Área Total de 300,00 m², Frente do terreno com 10,00 Metros, Fundos do terreno com 10,00 Metros, Lateral esquerda do terreno com 30,00 Metros, Lateral direita do terreno com 30,00 Metros..

(14) 99157-1444

criativa3darquitetura@gmail.com

8-2- Tratamento dos dados

Os dados são:

Da...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Informante	Telefone do ...	Bairro	Área total	Índice Fiscal	Valor unitário
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ideal Imóveis	14-996308020	Ville de Franc...	250.00	51.82	548.00
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fort Imóveis	14-997452795	Jardim Santo...	250.00	129.51	520.00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fort Imóveis	14-997452795	Ville de Franc...	275.00	51.82	581.81
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fort Imóveis	14-997452795	Jd. Ouro Verde	360.00	129.51	527.78
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Suelen Fatel	14-998584892	Ville de Franc...	250.00	51.82	520.00
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Suelen Fatel	14-998584892	Jardim dos B...	330.00	129.51	454.55
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Suelen Fatel	14-998584892	Santa Fé	250.00	155.40	640.00
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Femando Laino	14-997044466	Vila Boa Esp...	291.20	90.67	583.79
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Femando Laino	14-997044466	Águas do Elov	250.00	51.82	600.00
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ouri-Imóveis	14-998615826	Vila Mano	220.00	90.67	590.00
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Criativa Imob.	14-991571444	Águas do Elov	200.00	51.82	625.00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Silvia Corretora	14-996171119	Jd. Oriental	230.00	142.46	739.13
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ourinhos Terrenos	14-996426789	Jd. São Silve...	300.00	90.67	566.66
14	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ouromax	14-999001238	Jd. Estoril	246.00	142.46	894.31
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CDG Imóveis	14-998128940	Paineiras	230.00	129.51	652.17
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CDG Imóveis	14-998128940	Vila Perino	332.00	233.13	542.17
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ourinhos Terrenos	14-996426789	Jd. Ouro Fino	300.00	155.40	566.67
18	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VB Imóveis	14-997321802	Boa Esperanca	250.00	90.67	520.00
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Criativa 3D	14-991571444	Vila Perino	300.00	233.13	600.00

Modelo Estatístico – Valor de Mercado:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, atendendo os preceitos da NBR 14.653-1 e 2, contando com: 19 elementos coletados e 15 efetivamente usados, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), que considera o valor dos imóveis por metro quadrado e duas variáveis independentes:

- Área total: variável quantitativa, contínua, que considera a área total de terreno livre, em metros quadrados.
- Índice Fiscal: variável Proxy– contínua, independente, variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município

8-3-Resultado da Avaliação do imóvel Paradigma

O presente trabalho foi feito procurando direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado. De posse dos dados levantados no mercado obtivemos diversos modelos trabalhando as

alternativas possíveis, quer seja desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto, chegou-se ao modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra, vide Anexo 01 – Memória de Cálculo – Lote Paradigma, com o seguinte valor:

$$q = \text{R\$ } 611,24/\text{m}^2$$

O valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

9 – Avaliação do Terreno

Para se determinar o valor de mercado da área de terreno (gleba urbanizável), será utilizado o Método Involutivo, que consiste na determinação do valor do terreno através de estudo do aproveitamento eficiente da gleba urbanizável em um loteamento hipotético com características dos loteamentos vizinhos, onde se leva em consideração os custos de infraestrutura de implantação do loteamento, despesas financeiras e o prazo de venda do total dos lotes, conforme o item 8.2.2 da NBR-14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

9 - 1– Cálculos das áreas efetivas e receita

Para a urbanização da área, foi feito um estudo de abertura de vias públicas e áreas de equipamentos públicos equivalentes a uma percentagem de 25% da área total, de acordo com o Plano Diretor e seu Anexo 6 - Quadro de Índices Urbanísticos do Zoneamento e para a área verde, que poderá, neste caso, ser incorporada à área de APP, de acordo com o Plano Diretor, será de 3.927,00. Para calcular a área de APP foi feita pesquisa da localização da nascente, conforme cadastrado na Secretaria de meio ambiente, que se encontra conforme demonstrado na localização apresentada abaixo e de acordo com as normas, deve ter um raio de 50 metros sem construção. Como se encontra no vértice da divisa, podemos considerar metade da área do círculo, ou seja: $A = \pi \times R^2 = \pi \times 50^2 = 7.854,00 \text{ m}^2$.

$$\text{Então } A_{APP} = A/2 = 7.854,00/2 = 3.927,00$$



Desta forma temos:

Item	Área
Área total gleba (m ²)	25.910,00
Áreas de vias e eq. públicos (25%) (m ²)	6.477,50
Área de APP/Área verde	3.927,00
Área loteável	15.505,50
Tamanho de cada lote (m ²)	250
Valor do m ² do lote (R\$)	611,24
Total da Receita	9.477.581,82

10-2 – Despesas Diretas - Custos da urbanização

O custo de urbanização terá como parâmetro o índice de Avaliação de Glebas TCPO, da Editora PINI Ltda com os valores atualizados para a julho/2025 pela variação do INCC, conforme segue:

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

junho-25

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
jul/24	12.052,74	2.010,34	5.877,11	15.544,25	11.638,43
ago	12.052,42	2.007,91	5.864,92	15.507,70	11.561,28
set	12.052,16	2.008,82	5.869,47	15.521,35	11.380,50
out	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
nov	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
dez	12.054,68	2.011,58	5.883,28	15.562,77	11.482,51
jan	12.056,13	2.010,67	5.878,73	15.549,12	11.481,16
fev	12.056,19	2.013,52	5.892,98	15.591,87	11.730,24
mar	12.055,83	2.027,30	5.961,90	15.798,64	11.749,64
abr	12.056,06	2.020,02	5.925,51	15.689,47	11.739,18
mai	12.059,55	2.080,37	5.978,28	15.723,31	11.961,67
jun/25	12.060,06	2.078,35	5.968,19	15.693,02	11.959,62

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Saretas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
jul/24	27.730,92	11.737,08	9.733,67	30.166,36	3.714,33	130.205,24
ago	27.602,86	11.721,72	9.605,43	30.571,95	3.743,04	130.239,24
set	27.824,11	11.723,12	9.377,73	30.589,35	3.743,04	130.089,64
out	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
nov	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
dez	27.900,44	11.725,75	9.484,04	31.084,90	3.704,05	130.893,99
jan	27.856,53	11.728,05	9.891,51	31.101,61	3.712,63	131.266,14
fev	27.728,02	11.753,97	9.886,60	31.311,61	3.712,63	131.677,62
mar	27.818,08	11.691,28	9.799,08	31.919,68	3.717,57	132.539,01
abr	27.886,04	11.506,17	9.900,07	31.752,76	3.701,48	132.176,75
mai	28.771,05	11.865,95	10.044,98	31.866,75	3.880,58	134.232,50
jun/25	28.885,35	11.881,14	9.786,87	31.994,26	3.880,58	134.187,44

Custos de Urbanização (R\$ para cada 1.000 m²)	
Topografia	12.060,06
Terraplenagem	2.078,35
Rede de água	11.959,62
Rede de esgoto	28.885,35
Galerias	11.881,14
Guias e sarjetas	9.786,87
Pavimentação	31.994,26
Rede de iluminação	3.880,58
Total	112.526,23

Para uma área útil de loteamento de 1.000,00 m², com terraplenagem leve, temos um valor total para a urbanização igual a R\$ 112,53/m² (julho/25).

Total das despesas diretas = 15.505,50 x 112,53

Total das despesas diretas = R\$ 1.744.833,91

10 – 3 - Despesas Indiretas

Para a implantação do loteamento teremos as seguintes despesas indiretas:

Custos indiretos	
Corretagem e demais despesas comerciais (compra/venda) = 6%	568.654,90
Lucro do empreendimento = 25%	2.369.395,45
Despesas financeiras – taxa de juros de remuneração do capital investido = 1% a.m. sobre os custos diretos	217.232,05
Total Custos Indiretos R\$	3.155.282,40

10 – 4 – Cálculo do Valor de Mercado do Terreno

$$V_t = V_r - C_d - C_i$$

V_t = Valor do terreno

V_r = valor da Receita

C_d = Custos Diretos

C_i = Custos Indiretos

$$V_t = 9.477.581,82 - 1.744.833,91 - 3.155.282,40$$

$$V_t = 4.577.465,50 \sim 4.600.000,00$$

11 – Avaliação das Construções

O método utilizado foi o Método Evolutivo, com a quantificação do custo pelo custo unitário básico com a devida depreciação feita pelo método de Ross- Heidecke.

Foram consideradas as áreas construídas apresentadas nos Autos, sendo que, das áreas construídas de lazer descritas nos Autos, apenas o campo de futebol foi considerado na avaliação, por estar bem conservado. Os outros itens marcados com * estão em estado de ruínas, razão pela qual não foi considerado na avaliação.

Áreas Construídas

Item	Descrição	Área Construída/m ²
01	Prédio Principal	1.880,00
02	Prédio dos Vestiários dos Jogadores	966,00
03	Vestiários Associados	635,00
04	Secretaria e Rampa	380,00
05	Quiosques	60,00
06	Arquibancada	1.100,00
07	Pav. Térreo	121,25

Áreas Construídas de Lazer

Item	Descrição	Área Construída
01	Campo de Futebol Profissional	7.360,00
02*	Quadra de Futsal	650,00
03*	Campo de Futebol Suiço	1.660,00
04*	Piscina 1	1.530,00
05*	Piscina 2 e 3	720,00
06*	Piscina 4	760,00
07*	Arquibancada Descoberta	1.500,00

O custo unitário/m² adotado foi R\$ 1.712,50

O valor do custo unitário fornecido pelo SINAPE, Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil. É um sistema desenvolvido pelo IBGE em parceria com a Caixa Econômica Federal que reúne informações sobre custos e índices de serviços e materiais usados em obras de construção civil, tanto públicas quanto privadas. É uma referência importante para orçamentos e planejamento de obras no Brasil.

Neste caso, por não existirem parâmetros iguais aos do imóvel em tela, foi considerado como prédio comercial – lojas e salas, com padrão de acabamento normal, com valor de R\$ 1.712,50/m².

Tabela 647 - Custo de projeto m ² , por tipo de projeto e padrão de acabamento	
Variável - Custo de projeto m ² (Reais)	
Unidade da Federação - São Paulo	
Padrão de acabamento - Normal	
Mês - junho 2025	
Tipo de projeto - PC.12-LA..8192 Prédio comercial, 12 pavimentos, lojas e salas autônomas	
	1.712,50
Fonte: IBGE - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil	

<https://sidra.ibge.gov.br/tabela/647#resultado>

11 – 1 – Prédio Principal

Area = 1.880,00 m²

Considerando o fator de depreciação pelo método de Ross – Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor, fica:

$$\text{Valor da Construção} = \text{CUB} \times \text{Ac} \times \text{Foc}$$

Onde:

CUB = valor unitário da construção

Ac = área construída

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = \text{R} + \text{K} * (1-\text{R})$$

Onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, neste caso, comercial, escritório, médio, obtém-se:

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual = 20%

Conforme esta tabela:

Idade em % de vida = 45 anos (idade estimada) / 60 anos (vida útil previsível) = 0,75

Entrando na tabela, na linha de idade em % de vida = 0,74 % e na coluna H, necessitando de reparos importantes, conforme tabela - Características das edificações para Ross-Heidecke. FIKER (2005:54)

Obtém-se:

K^* = coeficiente de Ross-Heidecke (obtido na tabela específica)

$K^* = 0,088$

Ficando:

$Foc = 0,20 + 0,088 (1-0,20)$

$Foc = 0,2704$

Área: 1.880,00 m²

Assim:

Valor da área edificada = R\$ 1.712,50/m² x 1.880,00 m² x 0,2704

Valor da área edificada = R\$ 870.298,62

Portanto, o valor do prédio principal é de R\$ 870.298,62

11 – 2 – Prédio dos Vestiários dos Jogadores

Area = 966,00 m²

Considerando o fator de depreciação pelo método de Ross – Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor, fica:

Valor da Construção = CUB x Ac x Foc

Onde:

CUB = valor unitário da construção

Ac = área construída

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

O fator Foc é determinado pela expressão:

$Foc = R + K^* (1-R)$

Onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, neste caso, casa, obtém-se:

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual = 20%

Conforme esta tabela:

Idade em % de vida = 35 anos (idade estimada) / 60 anos (vida útil previsível) = 0,58

Entrando na tabela, na linha de idade em % de vida = 0,58% e na coluna H, necessitando de reparos importantes, conforme tabela - Características das edificações para Ross-Heidecke. FIKER (2005:54)

Obtém-se:

K^* = coeficiente de Ross-Heidecke (obtido na tabela específica)

$$K^* = 0,134$$

Ficando:

$$Foc = 0,20 + 0,134 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,3072$$

Área: 966,00 m²

Assim:

$$\text{Valor da área edificada} = R\$ 1.712,50/m^2 \times 966,00 \text{ m}^2 \times 0,3072$$

$$\text{Valor da área edificada} = R\$ 508.044,90$$

Portanto, o valor do prédio dos vestiários dos jogadores é de R\$ 508.044,90

11 – 3 – Vestiário Associados

Area = 625,00 m²

Considerando o fator de depreciação pelo método de Ross – Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor, fica:

$$\text{Valor da Construção} = CUB \times Ac \times Foc$$

Onde:

CUB = valor unitário da construção

Ac = área construída

Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K^* (1-R)$$

Onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, neste caso, casa, obtém-se:

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual = 20%

Conforme esta tabela:

Idade em % de vida = 35 anos (idade estimada) / 60 anos (vida útil previsível) = 0,58

Entrando na tabela, na linha de idade em % de vida = 0,58% e na coluna H, necessitando de reparos importantes, conforme tabela - Características das edificações para Ross-Heidecke. FIKER (2005:54)

Obtém-se:

$K^* =$ coeficiente de Ross-Heidecke (obtido na tabela específica)

$$K^* = 0,134$$

Ficando:

$$Foc = 0,20 + 0,134 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,3072$$

Área: 625 m²

Assim:

$$\text{Valor da área edificada} = R\$ 1.712,50/m^2 \times 625,00 \text{ m}^2 \times 0,3072$$

$$\text{Valor da área edificada} = R\$ 328.704,00$$

Portanto, o valor do vestiário associados é de R\$ 328.704,00

11 – 4 – Secretaria e rampa

$$\text{Area} = 360,00 \text{ m}^2$$

Considerando o fator de depreciação pelo método de Ross – Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor, fica:

$$\text{Valor da Construção} = CUB \times Ac \times Foc$$

Onde:

CUB = valor unitário da construção

Ac = área construída

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K^* (1-R)$$

Onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, neste caso, casa, obtém-se:

$$\text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$$

$$\text{Valor Residual} = 20\%$$

Conforme esta tabela:

$$\text{Idade em \% de vida} = 40 \text{ anos (idade estimada)} / 60 \text{ anos (vida útil previsível)} = 0,67$$

Entrando na tabela, na linha de idade em % de vida = 0,68% e na coluna H, necessitando de reparos importantes, conforme tabela - Características das edificações para Ross-Heidecke. FIKER (2005:54)

Obtém-se:

$K^* =$ coeficiente de Ross-Heidecke (obtido na tabela específica)

$$K^* = 0,106$$

Ficando:

$$Foc = 0,20 + 0,106 (1-0,20)$$

$$Foc = 0,2848$$

Área: 360,00m²

Assim:

Valor da área edificada = R\$ 1.712,50/m² x 360,00m² x 0,2848

Valor da área edificada = R\$ 175.527,94

Portanto, o valor da secretaria e rampa é de R\$ 175.527,94

11-5- Quiosques

Area = 60,00 m²

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2025 em R\$/m ²					
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)					
Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.417,88	0,85	CAL-8	2.556,98	0,83
CSL-8	2.089,72	0,88	CSL-8	2.249,49	0,86
CSL-16	2.786,71	0,87	CSL-16	2.943,23	0,86
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.222,57	1,03			
GI	1.184,75	0,82			

(*) 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: Secom/SindusCon-SP

Neste caso foi considerado o valor do custo unitário fornecido pelo SINDUSCON, que, neste caso, por não existirem parâmetros iguais aos do imóvel em tela, foi considerado como comercial GI, com valor de R\$ 1.184,75/m².

Considerando o fator de depreciação pelo método de Ross – Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor, fica:

$$\text{Valor da Construção} = CUB \times Ac \times Foc$$

Onde:

CUB = valor unitário da construção

Ac = área construída

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K * (1-R)$$

Onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, neste caso, casa, obtém-se:

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual = 20%

Conforme esta tabela:

Idade em % de vida = 25 anos (idade estimada) / 60 anos (vida útil previsível) = 0,42
Entrando na tabela, na linha de idade em % de vida = 0,58% e na coluna H, necessitando de reparos importantes, conforme tabela - Características das edificações para Ross-Heidecke. FIKER (2005:54)

Obtém-se:

K^* = coeficiente de Ross-Heidecke (obtido na tabela específica)

$K^* = 0,174$

Ficando:

$Foc = 0,20 + 0,174 (1-0,20)$

$Foc = 0,3392$

Área: 60,00 m²

Assim:

Valor da área edificada = R\$ 1.184,75/m² x 60,00 m² x 0,3392

Valor da área edificada = R\$ 24.112,03

Portanto, o valor do prédio dos quiosques é de R\$ 24.000,00

11 – 6 – Pav. Térreo

Área = 121,25 m²

Considerando o fator de depreciação pelo método de Ross – Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor, fica:

Valor da Construção = CUB x Ac x Foc

Onde:

CUB = valor unitário da construção

Ac = área construída

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

O fator Foc é determinado pela expressão:

$Foc = R + K^* (1-R)$

Onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, neste caso, casa, obtém-se:

Vida Referencial = 60 anos

Valor Residual = 20%

Conforme esta tabela:

Idade em % de vida = 50 anos (idade estimada) / 60 anos (vida útil previsível) = 0,71

Entrando na tabela, na linha de idade em % de vida = 0,72% e na coluna H, necessitando de reparos de simples a importantes, conforme tabela - Características das edificações para Ross-Heidecke. FIKER (2005:54)

Obtém-se:

K^* = coeficiente de Ross-Heidecke (obtido na tabela específica)

$K^* = 0,094$

Ficando:

$F_{oc} = 0,20 + 0,094 (1-0,20)$

$F_{oc} = 0,2752$

Área: 121,25 m²

Assim:

Valor da área edificada = R\$ 1.712,50/m² x 121,25 m² x 0,2752

Valor da área edificada = R\$ 57.126,02

Portanto, o valor do pav. Térreo é de R\$ 57.166,02

11 – 7 – Campo de Futebol e Arquibancada

Área = 7.360,00 m²

Por não existirem parâmetros oficiais para o cálculo de um campo de futebol e arquibancada, o expert realizou uma vasta pesquisa juntos a empresas e profissionais deste segmento e chegou a conclusão que, para construir um campo de futebol e arquibancada como o avaliando, o valor é de R\$ 220.000,00. Considerando que o campo se encontra em bom estado de conservação,

Valor das construções

Descrição	Valor R\$
Prédio Principal	870.298,62
Vestiário dos Jogadores	508.044,90
Vestiário Associados	328.704,00
Secretaria e Rampa	175.527,94
Quiosques	24.000,00
Pav. Térreo	57.126,02
Campo de futebol e Arquibancada	220.000,00
Total	2.183.701,48

11 – Valor de mercado do imóvel

Considerando todos os cálculos avaliatórios apresentados acima, temos:

Terreno	4.600.000,00
Construções	2.183.701,48
Total	6.783.701,48

Portanto, o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 6.784.000,00**

12 - Encerramento

Nada mais tendo a acrescentar, damos por concluído o presente laudo em 60 (sessenta) folhas assinadas digitalmente pelo Perito e um Anexo 01 em 10 (dez) folhas – Memória de cálculo para o lote paradigma.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Nestes Termos.

Pede Deferimento.

Ourinhos, 20 de agosto de 2025.

Engº Civil Alexandre Breve Coral
Perito Judicial

Anexo I
Memória de Cálculo
Lote Paradigma

Modelo:

Processo 0007319032016

Data de Referência:

quarta , 24 de junho de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 250,00
- Índice Fiscal = 90,67

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

• Valor Unitário

- Mínimo (2,34%) = 596,92
- Médio = 611,24
- Máximo (2,40%) = 625,91

• Valor Total

- Mínimo = 149.230,00
- Médio = 152.810,60
- Máximo = 156.477,11

• Intervalo Predição

- Mínimo = 140.564,25
- Máximo = 166.123,88
- Mínimo (8,01%) = 562,26
- Máximo (8,71%) = 664,50
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 519,56
- RL Máximo = 702,93

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Alexandre Breve Coral
Modelo:	Processo 0007319032016
Data do modelo:	terça-feira, 24 de junho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	15

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitado
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Bairro	Texto			Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	200,00	360,00	160,00	269,27
Índice Fiscal	51,82	233,13	181,31	113,98
Valor unitário	520,00	739,13	219,13	592,27

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7991948 / 0,7986332
Coeficiente de determinação:	0,6387124
Fisher - Snedecor:	10,61
Significância do modelo (%):	0,22

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,074	2	0,037	10,607
Não Explicada	0,042	12	0,003	
Total	0,116	14		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,965320889 - 0,001772319797 * \text{Área total} - 9,362511034 / \text{Índice Fiscal}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +1055,566368 * e^{(-0,001772319797 * \text{Área total})} * e^{(-9,362511034 / \text{Índice Fiscal})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +1059,254766 * e^{(-0,001772319797 * \text{Área total})} * e^{(-9,362511034 / \text{Índice Fiscal})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +1061,103795 * e^{(-0,001772319797 * \text{Área total})} * e^{(-9,362511034 / \text{Índice Fiscal})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-4,41	0,08
Índice Fiscal	1/x	-3,18	0,79
Valor unitário	$\ln(y)$	54,35	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	-0,46	-0,58
Índice Fiscal	x2	-0,46	0,00	-0,23
Valor unitário	y	-0,58	-0,23	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Área total	x1	0,00	0,74	0,79
Índice Fiscal	x2	0,74	0,00	0,68
Valor unitário	y	0,79	0,68	0,00

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

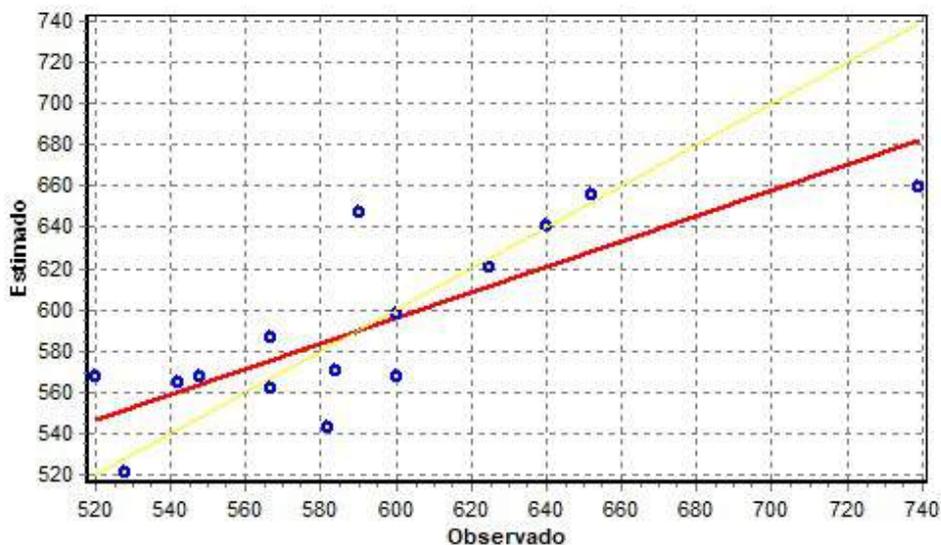
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,31	6,34	-0,04	-0,5596%	-0,597556	0,03347500
3	6,37	6,30	0,07	1,0820%	1,166341	0,17638100
4	6,27	6,25	0,01	0,2183%	0,231721	0,01733700
6	6,25	6,34	-0,09	-1,4030%	-1,485568	0,20689200
8	6,46	6,46	0,00	-0,0081%	-0,008888	0,00000700
10	6,37	6,35	0,02	0,3702%	0,399237	0,00547600
11	6,40	6,34	0,06	0,8655%	0,937384	0,08237500
12	6,38	6,47	-0,09	-1,4424%	-1,558212	0,22980900
13	6,44	6,43	0,01	0,1176%	0,128147	0,00279600
14	6,61	6,49	0,11	1,7184%	1,921872	0,52580500
15	6,34	6,33	0,01	0,1482%	0,159052	0,00111900
17	6,48	6,49	-0,01	-0,0786%	-0,086187	0,00090100
18	6,30	6,34	-0,04	-0,6540%	-0,697100	0,06695800
19	6,34	6,37	-0,03	-0,5300%	-0,568908	0,01798600
21	6,40	6,39	0,00	0,0542%	0,058664	0,00029000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

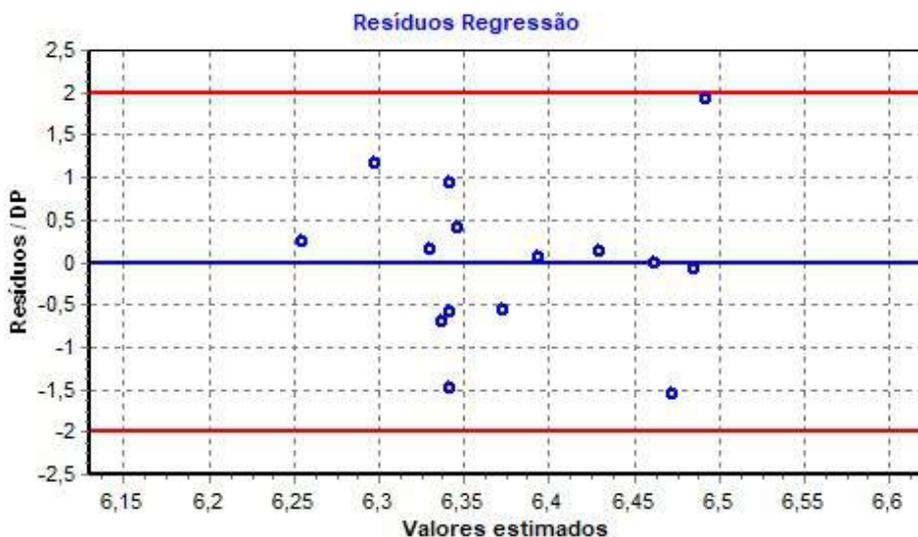
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

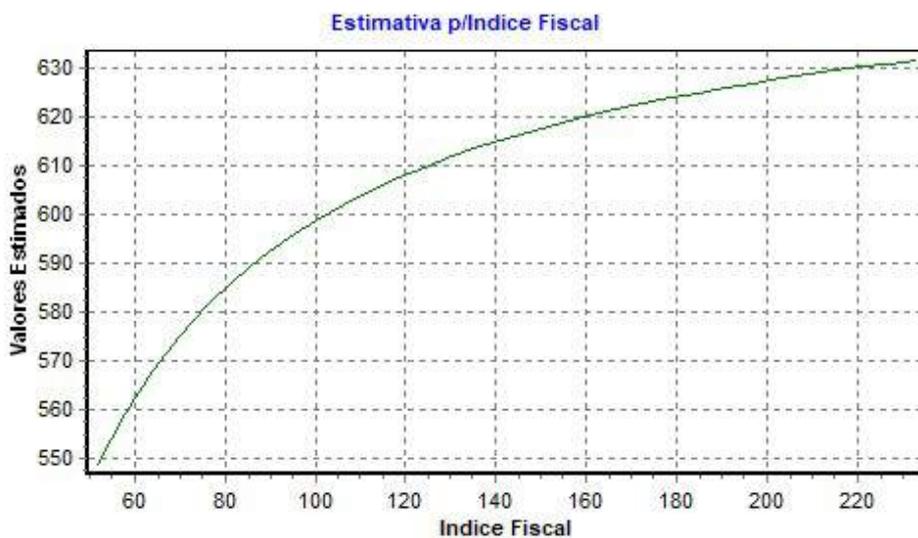
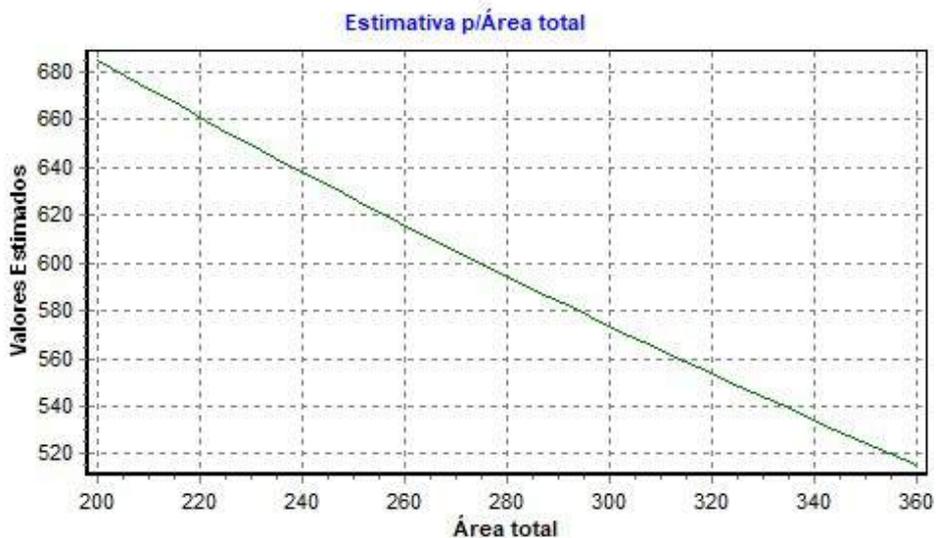
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante	Bairro
1		Ideal Imóveis	14-996308020	Ville de France III
2	*	Fort Imóveis	14-997452795	Jardim Santos Dumont
3		Fort Imóveis	14-997452795	Ville de France II
4		Fort Imóveis	14-997452795	Jd. Ouro Verde
5	*	Fort Imóveis	14-997452795	Nova Alcantara
6		Suelen Fatel	14-998584892	Ville de France II
7	*	Suelen Fatel	14-998584892	Jardim dos Bandeirantes
8		Suelen Fatel	14-998584892	Santa Fé
9	*	P J Vilhalba	14-997181107	Jardim América II
10		Fernando Laino	14-997044466	Vila Boa Esperança
11		Fernando Laino	14-997044466	Águas do Eloy
12		Ouri-Imóveis	14-998615826	Vila Mano
13		Criativa Imob.	14-991571444	Águas do Eloy
14		Silvia Corretora	14-996171119	Jd. Oriental
15		Ourinhos Terrenos	14-996426789	Jd. São Silvestre
16	*	Ouromax	14-999001238	Jd. Estoril
17		CDG Imóveis	14-998128940	Paineiras
18		CDG Imóveis	14-998128940	Vila Perino
19		Ourinhos Terrenos	14-996426789	Jd. Ouro Fino
20	*	VB Imóveis	14-997321802	Boa Esperança
21		Criativa 3D	14-991571444	Vila Perino

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Índice Fiscal	Valor unitário
1		250,00	51,82	548,00
2	*	250,00	129,51	520,00
3		275,00	51,82	581,81
4		360,00	129,51	527,78
5	*	252,00	155,40	793,65
6		250,00	51,82	520,00
7	*	330,00	129,51	454,55
8		250,00	155,40	640,00
9	*	300,00	155,40	933,33
10		291,20	90,67	583,79
11		250,00	51,82	600,00
12		220,00	90,67	590,00
13		200,00	51,82	625,00
14		230,00	142,46	739,13
15		300,00	90,67	566,66
16	*	246,00	142,46	894,31
17		230,00	129,51	652,17
18		332,00	233,13	542,17
19		300,00	155,40	566,67
20	*	250,00	90,67	520,00
21		300,00	233,13	600,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	596,92	599,01	600,05	2,34%	
Valor Médio	611,24	613,38	614,45	-	III
Valor Máximo	625,91	628,10	629,19	2,40%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Informante		-
Telefone do informante		-
Bairro	Vila Mano	-
Área total	250,00	Não
Índice Fiscal	90,67	Não

