

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA -
ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 1006097-88.2023.8.26.0132

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR, Perito Judicial, nomeado por V.Exa. para atuar como Perito Judicial nos autos da Ação Ordinária, movida pelo **Banco Bradesco SA**, em face de **Ulisses Affonso Junior**, vem, respeitosamente, em cumprimento ao que determina o artigo 146 do CPC apresentar o **Laudo Pericial**.

Nestes termos,
Espera e Pede deferimento.

Catanduva, 06 de abril de 2026.



EDEGAR DURIGAN JÚNIOR
Perito Judicial

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347

CREA5060747347

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**FUNDAMENTAÇÃO:**

Para realização do trabalho foram verificadas as normas e regulamentos importantes que serviram para instrução e norteamento dos trabalhos do relatório técnico em pauta foram os conteúdos das normas brasileiras NBR 13752 (1996) – Perícias de engenharia na construção civil, NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, Artigo 186 do código civil, e imagens via satélite do google maps de 2026.

- 2) OBJETIVO:** O presente trabalho tem por objetivo de realizar a avaliação de imóveis sob a matrícula **38.728**.
- 3) ENDEREÇO DO IMÓVEL:** localizado na rua Pinheiro Machado, nº 368, Centro, Pindorama-SP
- 4) LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIA DO IMÓVEL:**



ILUSTRAÇÃO 1 – Localização, fonte google maps 2026.

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347



Fotografia do imóvel – Fachada do imóvel.

5) DA VISITA TÉCNICA:

A visita técnica foi realizada no dia 12/02/2026 (quinta feira), às 15:00 horas, no dia agendado a pericia, bati na porta e fui atendido pela Srta Divina castro, informou que é locatária do imóvel a 2 meses e não foi permitida a entrada do perito no imóvel, alegando que ela não sabia sobre o assunto.

MÉTODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.

6.1) O método de avaliação escolhido para o terreno sob (matrícula **38.728**) serão a do Método Comparativo Direto. Neste método buscamos o valor de mercado, aplicando a homogeneização dos fatores relevantes sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, regidos pela NBR 14653 – 2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, e para a avaliação da construção utilizaremos a o Método Evolutivo, sendo que será necessário a aplicação do Cub – SP e a metodologia **Ross-Heidecke**.

EDEGAR DURIGAN JÚNIOREngenheiro civil
CREA 5060747347

Nº DE ELEMENTOS	CODIGO DE LOCALIZAÇÃO IMOBILIARIA	BAIRRO	CIDADE	AREA TOTAL (M2)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	IMOBILIARIA	REFERENCIA
1	TR03203 - Terreno	Jardim Das Palmeiras	Pindorama	330	R\$ 90.000,00	R\$ 272,73	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/enJMYTVRNzZ1TIFellmNIVmeVFNcUFXNzR2UVFIVEwyZ1pnVVQzaIV1QT0=
2	TR03102 - Terreno	Jardim Das Palmeiras	Pindorama	330	R\$ 95.000,00	R\$ 287,88	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/M0lxa2J2d1BsNHZhNTN2NWlsU0JN0Ex2WEJOT2XS300WWZ4NzZ1NVhgST0=
3	TR03202 - Terreno	Jardim Das Palmeiras	Pindorama	330	R\$ 100.000,00	R\$ 303,03	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/TCtSVJLRVZycEduV2xFVktCemJ4eWN3MUJFUHoreXYrNWNqZIZOa29Ibz0=
4	TR02648 - Terreno	Centro	Pindorama	271	R\$ 115.000,00	R\$ 424,35	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/WmQwFBCSFBwMmh6NEROd2dXQ1NkbnRld3VETVikOWNJMTFuVmdieUNW_ND0=
5	TR02382 - Terreno	Centro	Pindorama	309,23	R\$ 120.000,00	R\$ 388,06	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/QRlraFE5Mi9CRVJ4K01hSFFuWldIVzg2N0M2V0hzR29xMHYxNTU2Wk12cz0=
6	TR02382 - Terreno	Centro	Pindorama	311,63	R\$ 120.000,00	R\$ 385,07	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/QRlraFE5Mi9CRVJ4K01hSFFuWldIVzg2N0M2V0hzR29xMHYxNTU2Wk12cz0=
7	TR02382 - Terreno	Centro	Pindorama	313,06	R\$ 120.000,00	R\$ 383,31	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/QRlraFE5Mi9CRVJ4K01hSFFuWldIVzg2N0M2V0hzR29xMHYxNTU2Wk12cz0=
8	TR02658 - Terreno	Jardim Das Palmeiras	Pindorama	384	R\$ 120.000,00	R\$ 312,50	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/T1o5bERTNWWiOziHby9zS3l6SlBvMF_EsYndMQkwT1BDdUV1MVZLlUJWYz0=
9	TR02921 - Terreno	Residencial Giovana	Pindorama	288	R\$ 130.000,00	R\$ 451,39	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/RGdOb1hPeXo3RWgybk9NV05hSTZ0WXMwbUlzRigrYzd3dXNIWV1CYktHOT0=
10	TR03250 - Terreno	Jardim Primavera 2	Pindorama	332	R\$ 140.000,00	R\$ 421,69	ALTERNATIVA	https://www.ialt.com.br/detalhes-do-imovel/UWVQZHCemdaYIOxbGxpRutWWTZUT2dKO2pOaG16NERWRjJoTk1mYXVtMD0=
11	Cod: 39010	Jardim das Palmeiras	Pindorama	330	R\$ 100.000,00	R\$ 303,03	PRO IMOVEIS	https://imobiliariaproimoveis.com.br/imove/venda/terreno/pindorama/jardim-das-palmeiras/39010
12	Cod: 38372	Centro	Pindorama	322	R\$ 145.000,00	R\$ 450,31	PRO IMOVEIS	https://imobiliariaproimoveis.com.br/imove/venda/terreno/pindorama/centro/38372
					VALOR TOTAL P/ M2	R\$ 4.383,35		
					VALOR MÉDIO P/ M2	R\$ 365,28		

Ilustração 02 – Valores dos imóveis.

6.1.1) Preço encontrado no terreno por metro quadrado para a matrícula **38.728**, encontramos:

PREÇOS MÁXIMOS E MÍNIMOS CAMPO DE ARBITRIO CONFORME A NORMA	VALOR R\$
PREÇO MÍNIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (15%)	R\$ 310,49
PREÇO POR METRO QUADRADO (R\$)	R\$ 365,28
PREÇO MÁXIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (15%)	R\$ 420,07

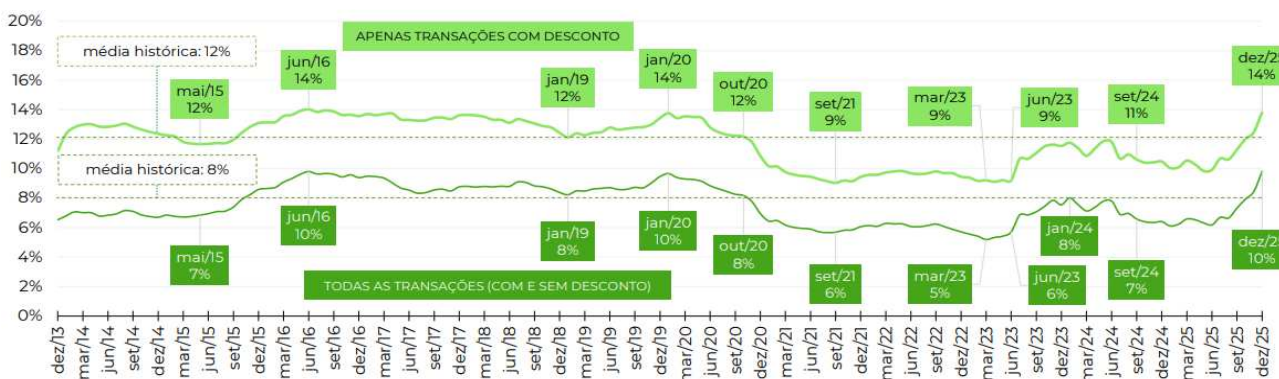
EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347

6.1.2) Preço encontrado no terreno por metro quadrado aplicando a tabela Datazap do 4º Trimestre de 2025, temos:

PREÇOS MÁXIMOS E MÍNIMOS CAMPO DE ARBITRIO	VALOR R\$	
PREÇO MÍNIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (10%)	R\$	328,75
PREÇO POR METRO QUADRADO (R\$)	R\$	365,28
PREÇO MÁXIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (10%)	R\$	401,81

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Nota: a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período. A linha mais escura reflete a média das transações com desconto e atribui desconto igual a zero para as transações que não tiveram desconto. A linha mais clara, alternativamente, considera apenas as transações que tiveram desconto maior do que zero.

6.1.3) Cálculo do preço do terreno avaliando:

DESCRIÇÃO	VALORES
METRAGEM DO TERRENO (M2)	459,32
PREÇO MÍNIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (10%)	R\$ 328,75
PREÇO MÍNIMO POR METRO QUADRADO (R\$) APLICANDO O ARREDONDAMENTO (-1%)	R\$ 325,46
PREÇO TOTAL DO TERRENO AVALIANDO (R\$)	R\$ 149.492,34

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347

6.2) O método de avaliação para a construção, (da matrícula **38.728**) e através do Cub (Sindicato da Construção Civil (SindusCon).

O valor por metro de construção será de R\$: 2.029,30 conforme CUB/SP - <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-fevereiro-2026-com-desoneracao/> -- Base de Março 2026

AREA CONSTRUIDA (M2)	153,74
----------------------	--------

Coeficiente (Ross-Heidecke) temos:

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo - FL		
Padrão	Idade Referencial –Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
2.4 – Padrão Simples	70	20%
Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Necessitando de reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado por manutenção interna e externa, com substituição de panos de rede, alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas a ser restauradas mediante a substituição das peças e substituição dos revestimentos de pisos e paredes dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Trecho da Tabela VEIU – Ibape São Paulo.

PREÇO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 410.603,23
PREÇO TOTAL DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADA (R\$)	R\$ 194.625,23

- Os cálculos serão apresentados em anexo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDEGAR DURIGAN JUNIOR e Tribunal de São Paulo, protocolado em 08/04/2026 às 16:03, sob o número WCTD26700226805. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006097-88.2023-389 e código 7tsePnFI.

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347

6) CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

PREÇO IMÓVEL	
PREÇO TOTAL DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADA (R\$)	R\$ 194.625,93
PREÇO TOTAL DO TERRENO AVALIANDO (R\$)	R\$ 149.492,34
PREÇO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO (R\$)	R\$ 344.118,27

7) CONCLUSÃO:

Conforme expressado acima, ficam estabelecidos que o imóvel de periciado de matrícula nº 38.728, possui o preço total de R\$: 344.118,27 (Trezentos e Quarenta e Quatro Mil, Cento e Dezoito Reais e Vinte e Sete Centavos).

9) ENCERRAMENTO: O signatário encerra o presente laudo técnico que contém 7 (SETE) impressas, estando esta última datada e assinada.

Catanduva, 06 de abril de 2026.


EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro Civil

CREA 5060747347

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347

ANEXOS:

1) MATRÍCULA DO IMÓVEL PERICIADO.



Valide aqui este documento

fls. 152

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA-SP.

Rua Alagoas, n° 823 - Centro - CEP: 15801-310 - CNPJ/MF, n° 51.840.106/0001-34
FONE: (17) 3522-0622 - 3522-9837 - FAX: (17) 3524-1458
Email - registro@sericatanduva.com.br

RENATO FABIANO GRANDINOLI
OFICIAL INTERINO

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido de parte interessada, que revendo neste Oficial os livros nele existentes, deles verificou constar:

MATRÍCULA
- 38.728 -

FOLHA
-01-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -
CNM: 123844.2.0038728-16

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: RUA PINHEIRO MACHADO - PRÉDIO RESIDENCIAL SOB N° 368 - PARTE 1 - PARTE DO LOTE 07 (SETE), DA QUADRA H - TERRENO: 13,45 X 34,15 - ÁREA: 459,32 m² - PARQUE RESIDENCIAL ELISEU RIGOLDI - PINDORAMA-SP. UM PRÉDIO RESIDENCIAL construído de tijolos e coberto com telhas, sob n° 368, com frente para a Rua Pinheiro Machado, situado no loteamento denominado Parque Residencial Eliseu Rigoldi, na cidade de Pindorama, desta comarca, edificado num terreno de formato regular, designada Parte 1, constituído de parte do lote 07 (sete), da quadra H, distante 27,65 (vinte e sete metros e sessenta e cinco centímetros) da confluência das Ruas Pinheiro Machado, lado par, e Attilio Busnardo, lado par, medindo 13,45 (treze metros e quarenta e cinco centímetros) de frente para a citada via pública; 34,15 (trinta e quatro metros e quinze centímetros) de um lado, confrontando com o lote n° 08; 34,15 (trinta e quatro metros e quinze centímetros) de outro lado, confrontando com a Parte 2, de propriedade de Ulysses Affonso Júnior, e 13,45 (treze metros e quarenta e cinco centímetros) nos fundos, confrontando com Basílio Rigoldi e outros, perfazendo uma área superficial de 459,32 metros quadrados. CADASTRADO NA PREFEITURA SOB N° 864/00. PROPRIETÁRIO: ULYSSES AFFONSO JÚNIOR, brasileiro, separado consensualmente, comerciante, portador da cédula de identidade RG n° 20.270.975-SSP/SP., inscrito no CPF n° 109.429.168-40, residente e domiciliado na Rua Maria de Oliveira Soares, n° 02, na cidade de Pindorama-SP. REGISTRO ANTERIOR: n° 3/24.695, livro 2 (dois), de Registro Geral, em data de 14 de fevereiro de 2.000, deste Oficial. Condições: O loteamento tem a finalidade estritamente para fins residenciais. Os documentos apresentados ficam microfilmados sob n° 110.351. Catanduva-SP., 29 (vinte e nove) de janeiro de 2.013. O ESCREVENTE AUTORIZADO: (JOSE SELLA). O OFICIAL, (OREANDO APARECIDO FUZARO).
Emolumentos - R\$ 11,03

AV.1/38.728. PREMONITÓRIA (Protocolo 159.638). Conforme requerimento firmado na cidade de Araçatuba, em 11 de abril de 2024, procedo a presente averbação premonitória nos termos dos artigos 799, Inciso 9, e 828, do Código de Processo Civil, e de conformidade com a Certidão extraída

-continua no verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQ7KS-D5KSS-JMKY-QDS70>

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA ASSIZ PINDANGA, liberado nos autos em 25/08/2025 às 15:55 digital.org.br Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006097-88.2023.8.26.0132 e código dZodNDA.

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347



ÍCULA
Valde eq[il] 8.728-
este documento

FOLHA
-1-
VERSO

Rs 153

CNM: 123844.2.0038728-16

Valde este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RQ7KS-D5KSS-JVMKY-CDS7D>

em 31 de janeiro de 2024, assinada digitalmente por Rodolfo Henrique Garcia, Coordenador do Cartório da 3ª Vara Cível desta comarca, para constar que foi distribuída no dia 16 de agosto de 2023, e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, sob nº 1006097-88.2023.8.26.0132, junto à 3ª Vara Cível desta comarca, em que são partes: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, exequente, e ULYSSES AFFONSO JÚNIOR, CPF nº 109.429.168-40, executado. Valor da causa: R\$ 86.216,47. Referida documentação foi enviada através do Ofício Eletrônico - Protocolo Eletrônico de Título (e-Protocolo), sob o Código de Remessa na Central: AC003492816, datado de 2 de abril de 2024. Catandava-SP, 18 de Abril de 2024. O OFICIAL SUBSTITUTO, (~~JOSÉ SELLA~~). Emolumentos: R\$ 37,53. Selo digital: 1238443310A0000027870524U.

AV.2/38.728. PENHORA - (Protocolo 165.902). Em cumprimento ao disposto no artigo 837 do CPC, e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, Certidão de Penhora: Protocolo Online: PH000581649, emitida pelo juízo de Direito do 3º Ofício Cível desta comarca, em 12 de agosto de 2025, extraído dos autos de Execução Civil nº de ordem 1006097-88.2023.8.26.0132, tendo como exequente BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, e executado ULYSSES AFFONSO JÚNIOR, CPF nº 109.429.168-40, o imóvel matriculado foi penhorado para garantia da dívida de R\$ 115.292,28. Piel depositário, o executado. Catandava-SP, 22 de agosto de 2025. O PREPOSTO ESCREVENTE (~~ADRIANO DANIEL CAMPOS~~). Emolumentos: R\$ 377,48 - (20% das custas). Selo digital: 1238443310A0000029990925B.

- CONTINUA NA FOLHA 2 -

Documento gerado oficialmente pelo

tribunal digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA ASSIZ PINDANGA liberado nos autos em 25/08/2025 às 15:55: digital.org.br

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006097-88.2023.8.26.0132 e código 420/NDA.

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
- 38.728 -

FOLHA
- 2 -

fls. 154

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNS. 123844 CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R07KS-D5KSS-JVMKY-CD57D>

CERTIDÃO - Pedido: 165902	CUSTAS	
<p>CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 38728, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP. n.º 2.200/02 e do Prov. n.º CG 32/2007, devendo ser comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, podendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.</p>	Emolumentos 44,20	
	Estado 12,56	
	Sec. Fazenda 8,60	
	Registro Civil 2,33	
	Trib. Justiça 3,03	
	Ministerio Público 2,12	
	Imposto Municipal 2,21	
	TOTAL 75,06	
	<p>Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)</p> <p>ANTONIO CARLOS MENDES PREPOSTO ESCRIVENTE</p> <p>Catanduva, 25 de agosto de 2025</p>	
	 <p>SELO DIGITAL 1238443C30A0000029990825T</p> <p>Para conferir a procedência deste documento e/ou a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tsp.jus.br</p>	

Documento gerado oficialmente pelo **digital** Índice das Registros de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA ASSIS PINDANGA, liberado nos autos nº 25/08/2025 às 15:55: digital.org.br
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006097-88.2023.8.26.0132 e código dZdrNDA.

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
 CREA 5060747347

2) CERTIDÃO CADASTRAL DO IMÓVEL PERICIADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDORAMA

CNPJ: 45.122.942/0001-80

Rua Engenheiro Balduino, 200 - Centro - Pindorama
 CEP: 15.830-000 Fone: (17) 3572-9900

Departamento de Lançadoria e Fiscalização

CERTIDÃO CADASTRAL 360 / 2026

CADASTRO IMOBILIÁRIO

Imóvel: **RUA PINHEIRO MACHADO** **368**
 Lote: Quadra:
 Bairro: CENTRO
 CEP: 15830035
 Inscrição Imobiliária: 864000
 Matrícula: 24695 DO 2º CRI DE CATANDUVA-SP
 Testada ou frente(m): 13,45
 Área do terreno(m²): 459,32
 Área construída(m²): 153,74

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima descrito está localizado na zona urbana do município de Pindorama - SP e inscrito no cadastro imobiliário desta municipalidade para fins de lançamentos de IPTU, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel na data de emissão da presente certidão.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço eletrônico www.pindorama.sp.gov.br.
 Certidão emitida gratuitamente em: 18 de Março de 2026

Código de controle desta certidão: 161358217161358
 Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

3) BOLETIM ECONÔMICO DE FEVEREIRO 2026 - DESONERADO



Boletim Econômico - Fevereiro de 2026(desonerado)

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

Data	Global			Mão-de-obra			Material			Administrativo						
	Índice	Variação (%)		Índice	Variação (%)		Índice	Variação (%)		Índice	Variação (%)					
		Mês	Ano 12 meses		Mês	Ano 12 meses		Mês	Ano 12 meses		Mês	Ano 12 meses				
fev/25	189,92	0,09	2,14	8,30	187,68	0,00	3,45	7,64	194,28	0,21	0,89	4,89	170,87	0,00	0,00	3,11
mar/25	190,16	0,12	2,26	8,32	187,70	0,02	3,47	7,61	194,78	0,27	0,95	4,97	170,87	0,00	0,00	3,11
abr/25	190,67	0,27	2,54	8,55	187,82	0,07	3,54	7,67	195,70	0,52	1,48	5,42	171,12	0,14	0,14	3,28
ma/25	191,62	0,60	3,18	8,96	190,30	1,32	4,91	8,06	195,11	-0,35	1,12	4,91	173,92	1,64	1,79	3,24
jun/25	193,49	0,87	4,05	9,08	193,25	1,55	6,53	7,40	195,04	-0,04	1,09	4,57	178,94	1,74	3,55	4,21
jul/25	194,77	0,66	4,74	6,33	195,42	1,13	7,73	8,38	195,08	0,01	1,10	3,85	179,50	1,45	5,05	5,49
ago/25	195,17	0,21	4,96	8,17	195,84	0,21	7,98	8,34	195,42	0,18	1,20	3,53	180,30	0,45	5,52	5,87
set/25	195,52	0,18	5,15	5,99	195,99	0,07	8,04	8,30	198,07	0,33	1,62	3,19	180,30	0,00	5,52	5,52
out/25	195,83	0,16	5,31	5,73	196,04	0,02	8,07	8,28	198,70	0,32	1,95	2,83	180,67	0,21	5,74	5,74
nov/25	196,38	0,28	6,01	5,78	196,51	0,24	8,33	8,50	197,38	0,35	2,30	2,50	180,67	0,00	5,74	5,74
dez/25	198,96	0,31	5,93	5,93	197,16	0,33	8,69	8,69	197,88	0,25	2,56	2,56	181,61	0,63	8,40	8,40
jan/26	201,08	2,08	2,08	5,97	203,98	3,48	3,48	8,70	198,79	0,48	0,48	2,55	181,61	0,00	0,00	8,40
fev/26	201,28	0,10	2,18	5,98	204,13	0,07	3,53	8,77	199,08	0,13	0,59	2,47	181,61	0,00	0,00	8,40

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.138,88	55,29
Material	861,90	41,85
Despesas Administrativas	58,96	2,88
Total	2.059,85	100,00

(*) Encargos Sociais: 180,13%

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

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês	
R-1	2.029,30	0,10	2.472,18	0,10	R-1	3.605,79	0,07
PP-4	1.901,10	0,15	2.351,97	0,10	R-8	2.428,78	0,09
R-8	1.811,92	0,13	2.059,85	0,10	R-16	2.627,94	0,08
RS	1.409,19	0,24	R-16	2.003,06	0,10		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1994 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as itens descritas na seção 8.3.5 da NBR 12.721/08.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Fevereiro em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	2.391,15	0,08	CAL-8	2.534,95	0,09
CSL-8	2.058,73	0,07	CSL-8	2.220,72	0,07
CSL-16	2.747,33	0,09	CSL-16	2.959,24	0,09
RP1Q	2.187,89	0,14			
GI	1.167,04	0,09			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1994 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídas as itens descritas na seção 8.3.5 da NBR 12.721/08.

EDEGAR DURIGAN JÚNIOR

Engenheiro civil
CREA 5060747347

4) CÁLCULO BASE

CALCULO DO PREÇO TERRENO	
PREÇOS MAXIMO E MINIMO CAMPO DE ARBITRIO CONFORME A NORMA	VALOR R\$
PREÇO MINIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (15%)	R\$ 310,49
PREÇO POR METRO QUADRADO (R\$)	R\$ 365,28
PREÇO MÁXIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (15%)	R\$ 420,07
PREÇOS MAXIMO E MINIMO CAMPO DE ARBITRIO CONFORME QUARTO TRIMESTRE DE 2025	VALOR R\$
PREÇO MINIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (10%)	R\$ 328,75
PREÇO POR METRO QUADRADO (R\$)	R\$ 365,28
PREÇO MÁXIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (10%)	R\$ 401,81
DESCRIÇÃO	VALORES
METRAGEM DO TERRENO (M2)	459,32
PREÇO MINIMO POR METRO QUADRADO (R\$) COM CAMPO DE ARBITRIO (10%)	R\$ 328,75
PREÇO MINIMO POR METRO QUADRADO (R\$) APLICANDO O ARREDONDAMENTO (-1%)	R\$ 325,46
PREÇO TOTAL DO TERRENO AVALIANDO (R\$)	R\$ 149.492,34

CALCULO DO PREÇO CONSTRUÇÃO			
AREA CONSTRUIDA (M2)	153,74		
		REFERENCIA SINDUSCON - SP	
CUB SP 02/2026- R1 - POR M2	R\$ 2.029,30	https://sindusconsp.com.br/download/boletim-e	
CUSTOS DIRETOS	R\$ 311.984,58	PERCENTUAL (%)	VALOR OBTIDO (R\$)
CUSTOS NÃO INCLUSOS, FUNDAÇÕES , INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES, PROJETOS (LIVRO COMO PREPARAR ORÇAMENTO DE OBRAS , DE ALTO DORAIA MATOS, EDITORA , OFICINA DE TEXTO)		9,22%	R\$ 28.764,98
BDI (ENTRE 20 A 25%, SEGUNDO ACORDÃO TCU)		20,50%	R\$ 69.853,66
PREÇO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 410.603,22		
PREÇO TOTAL DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADA (R\$)	R\$ 194.625,93		

PREÇO IMÓVEL	
PREÇO TOTAL DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADA (R\$)	R\$ 194.625,93
PREÇO TOTAL DO TERRENO AVALIANDO (R\$)	R\$ 149.492,34
PREÇO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO (R\$)	R\$ 344.118,27