

Laudo de Avaliação de Imóvel

Engenheiro Civil José Wandir
Petroccelli Junior

Avaliação de imóvel situado a rua Marlene David dos Santos, nº 839 – Jardim Paraíso III, Matão – SP, lote 02, quadra B. Número de matrícula 15.682 do CRI da cidade.

- Área terreno: 239,75 metros quadrados
- Área edificada: 84,89 metros quadrados
- Valor do bem: R\$ 87.000,00

Data base: abril/2025

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1 – Interessados.....	3
1.2 – Proprietários	3
1.3 – Objetivo e Finalidade	3
1.3.1 – Identificação do Imóvel.....	3
1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Matão-SP).....	5
1.3.3 – Finalidade	6
1.4 – Atividades Básicas	6
1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens	7
1.6 – Condições e Limitações	8
1.7 – Diagnóstico de Mercado	8
2 – METODOLOGIA	9
2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado	9
2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores	9
2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação	10
2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão – Valor do Terreno	11
2.2.2 – Grau de Fundamentação Quantificação de Custo	12
2.2.3 – Grau de Fundamentação Método Evolutivo	13
2.3 – Aproveitamento eficiente.....	15
3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS	16
3.1 – Localização.....	16
3.1.2 – Acesso.....	16
3.1.3 – Ocupações circunvizinhas.....	16
3.1.4 - Infraestrutura urbana	17
3.1.5 – Características físicas do Imóvel	17
4 – COLETA DE DADOS	18
5 – DA AVALIAÇÃO	18
5.1 – Da avaliação do lote (terreno).....	18
5.1.1 - Valor Unitário	18
5.1.2 - Valor Unitário Médio e Específico	19
5.2 – Do valor das benfeitorias (Custo Benfeitorias)	20
5.3 – Do valor total do imóvel.....	22
6 - CONCLUSÃO	23

ENCERRAMENTO.....	24
ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32 (TERRENO).....	36
ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS DOS TERRENOS.....	41
ANEXO C – MATRÍCULA DO IMÓVEL.....	42
ANEXO D – TABELA DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE.....	46
ANEXO E – TABELA DE VIDA ÚTIL DE BUREAU.....	48
ANEXO F – CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS PADRÃO	49
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	50

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

José Wandir Petroccelli Junior, portador do RG: 41.574.365-5 SSP/SP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia pelo CREA/SP nº: 5070680509, e registrado no Conselho Federal de Engenharia – CONFEA RNP: 2619365970, membro do AEAAT (Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Taquaritinga). Graduado em Engenharia Civil pelo Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior – ITES; Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias na Instituição Anhanguera Educacional e Pós-Graduando em Engenharia de Segurança do Trabalho na Universidade Pitágoras Uniderp.

1.1 – Interessados

Nome: Rogério Aparecido Davoglio; Sebastiao de Oliveira.

1.2 – Proprietários

Nome: Sebastiao de Oliveira.

1.3 – Objetivo e Finalidade

A presente Avaliação tem por objetivo determinar o valor justo de mercado do imóvel do item 1.3.1. O imóvel em questão encontra-se situado no perímetro urbano do Município de Matão. É objeto deste trabalho efetuar a vistoria no imóvel, levantando os elementos necessários para a obtenção de valor justo.

1.3.1 – Identificação do Imóvel

Trata-se de imóvel do tipo residencial situado a rua Marlene David dos Santos, nº 839, lote 02 da quadra B do Jardim Paraíso III - Matão – SP com matrícula do CRI da cidade de número 15.682. Possuindo área do terreno de 239,75 m² e área construída em alvenaria de 89,84 m², área de cobertura apenas de telhas em fibrocimento em 64,00 m².



Imagen 1: Fachada do imóvel avaliado e localização

1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Matão-SP)

Matão é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localizado na região Norte do estado a 585 metros de altitude, na latitude 21°36'12" sul e na longitude 48°21'57" oeste. Sua população, segundo censo demográfico de 2022, era de 79.033 habitantes, distribuídos em 524,899 km² de área. O município é formado pela sede, pelo distrito de São Lourenço do Turvo e pelo povoado de Silvânia

A partir de 1890, quando os primeiros fazendeiros de café se instalaram na região, o núcleo populacional começou a se formar. Por volta de 1894, iniciou-se a construção da capela e a primeira missa foi celebrada no dia 25 de março de 1895, data considerada a de fundação da antiga vila do Senhor do Bom Jesus das Palmeiras.

O número cada vez maior de colonos que chegavam para cultivar suas terras e o estabelecimento de casas de comércio e indústrias impulsionaram o desenvolvimento da região.

A prova maior do interesse que a região despertava foi a chegada dos trilhos da Estrada de Ferro Araraquara em fins de 1889, um dos principais fatores de desenvolvimento do município.

Em 19 de setembro de 1895, foi criado o distrito policial de Bom Jesus das Palmeiras e, em 7 de maio de 1897, passou à categoria de distrito, mudando o nome para Matão, do município de Araraquara. Em 27 de agosto de 1898, criava-se o município

O clima predominante é o tropical de altitude, com verões quentes e chuvosos e invernos amenos e secos. A temperatura média é de 22 °C, sendo que o mês mais quente é fevereiro (média de 25 °C) e o mais frio, julho (18 °C). A máxima absoluta registrada foi de 41,7 °C, em outubro de 2014, e a mínima absoluta, -3,4 °C, em julho de 1975. A temperatura pode ir além dos 40 °C nos meses de setembro e outubro em alguns anos, e geadas ocorrem entre maio e agosto, sendo fortes a cada 5 anos, em média.

Disponível em <https://pt.wikipedia.org/wiki/Mat%C3%A3o> extraído em 02/04/2025.

A cidade conta com muitas empresas do ramo industrial, podendo citar dentre as principais: Baldan, Marchezan, Antoniosi e Bambozzi (indústrias do ramo de máquinas e implementos agrícolas). No ramo agrícola, destaca-se Luis Dreyfus, Citrovita e Cambuhy, além de contar com um número significante de transportadoras atuantes no mercado. Esse cenário é considerado relativamente positivo na geração de emprego e renda do município.

A cidade possui no seu polo educacional, faculdades como: FATEC, IMMES e IFSP.



Imagen 2: Localização do município de Matão (em vermelho no mapa de São Paulo): extraído de https://pt.wikipedia.org/wiki/Mat%C3%A3o#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_Matao.svg em 02/04/2025

1.3.3 – Finalidade

Avaliação de valor do imóvel da matrícula 15.682 do CRI de Matão para fins de processo de execução de número 1002255-03.2024.8.26.0347.

1.4 – Atividades Básicas

Etapas desenvolvidas durante a realização do trabalho avaliatório.

- Vistoria efetuada em 01/04/2025 com início às 14:45;
 - Acompanhada por:
 - Sebastião de Oliveria, residente proprietário do imóvel.
- Diagnóstico de mercado;
- Coleta de dados: procedidas através de levantamentos realizados em anúncios, anúncios, classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor do Imóvel;

- Considerações finais e conclusão.

1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens

Valor de mercado é a expressão monetário de um bem na data da referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedora das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação.

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, extraído da NBR14653-1.

“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade radas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes, claramente explicitada. “Extraído da NBR14653-1.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possuam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade dos fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

- O Valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

- “5.2 – Valor de Mercado: a quantia estimada pelo qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coraçao.”

1.6 – Condições e Limitações

Este Laudo de Avaliações segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações **prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.**

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização desta Avaliação em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

Para fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos **considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico;**

Por último, esta avaliação vale apenas para a finalidade a que se destina, conforme item 1.3.3, razão pela qual é vedada seu uso por outros fins diferente daquele já citado.

1.7 – Diagnóstico de Mercado

O Imóvel localizada em bairro da cidade conta com imóveis residenciais, alguns comércios e estabelecimentos de serviços ao público. Os imóveis desta região compreendem em padrão de construção baixo para normal.

O imóvel fica a (percurso percorrido com veículo automotor):

- 4,8 km (ou 9 minutos) do Hospital Carlos Fernando Malzoni;
- 5,4 km (ou 10 minutos) da Prefeitura Municipal;
- 5,6 km (ou 10 minutos) da rodoviária da cidade;

- 100 metros da entrada do clube de recreação do S.E.S.I;
- 400 metros (ou 1 minutos) da E.E. Dr. Leopoldino Meira de Andrade.

Todos os serviços básicos são fornecidos nesta região: coleta de lixo, distribuição de água e rede de esgoto, iluminação pública, guia (meio fio). A pavimentação do local é de médio para bom rolamento, ficam próxima a outras vias públicas de bom rolamento, como avenidas.

2 – METODOLOGIA

Será aplicado com os preceitos das NBR 14653-1 e NBR14653-2 utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação do terreno, especificamente o método por tratamento de fatores, e o Método Evolutivo, compondo a avaliação das Edificações.

2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” NBR14653-1

O Método comparativo de dados de mercado é para avaliação de bens e realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliado. Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos e características dos elementos comparáveis, constituintes da amostra pesquisada.

2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores

Utiliza-se fatores de homogeneização e saneamento de amostras com relação ao bem avaliado.

2.1.2 - Método Evolutivo

O método evolutivo é utilizado em caso de um imóvel construído num terreno que tenha benfeitorias. Nesse cenário, o valor da área construída é calculado independentemente do valor do terreno, quando não encontrado imóveis semelhantes para que seja determinada uma média. O método evolutivo consiste em descobrir o custo básico das benfeitorias e somar ao valor do terreno.

2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação

A NBR14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza) da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

O nível de precisão está condicionado à qualidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos estudados. Para tal precisão, impõe ainda, a confiabilidade de cada um dos elementos estudados seja assegurada quanto:

- Idoneidade e a completa identificação das fontes;
- Descrição das características;
- Características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes;
- Levantamentos de campo, utilizando-se técnicas e equipamentos adequados;
- Visita de campo;
- Levantamento e coleta de dados amostrais para avaliação do imóvel objeto deste trabalho;
- Levantamento de documentos necessários para a elucidação dos fatos referente a avaliação;
- Utilização de material fotográfico, com o objetivo de uma melhor visualização do imóvel;

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR14653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)

2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão – Valor do Terreno

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<i>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</i>	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	3

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea

Total de pontos obtidos

10

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação	OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	OK

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I	Laudo
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	II

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Laudo
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50	3

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação 2 e Precisão 3

2.2.2 – Grau de Fundamentação Quantificação de Custo

Análise do grau de fundamentação de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011 para o Método Evolutivo

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau			Laudo
		3	2	1	
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 com os devidos ajustes	2

2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	<i>Calculado por levantamento de custo de recuperação de bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos</i>	<i>Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação</i>	Arbitrado	2

Total de pontos obtidos

6

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- | | |
|---|----|
| a) apresentação do laudo na modalidade completa; | OK |
| b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação | OK |
| c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central | OK |

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- | |
|--|
| a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens; |
| b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos; |
| c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo. |

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I	LAUD O
Pontos Mínimos	7	5	3	II
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>1, com os demais no mínimo no grau II</i>	<i>1 e 2 no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no Grau I</i>	

2.2.3 – Grau de Fundamentação Método Evolutivo

Análise do grau de fundamentação de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011 para o Método Evolutivo

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau				Laudo
		3	2	1		
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III no método comparativo ou involutivo	Grau II no método comparativo ou involutivo	Grau I no método comparativo ou involutivo	2	
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III da fundamentação do método de quantificação de custo	Grau II da fundamentação do método de quantificação de custo	Grau I da fundamentação do método de quantificação de custo	2	
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea

Total de pontos obtidos

6

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação	OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	OK

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

<i>Graus</i>	III	II	I	LAUDO
<i>Pontos Mínimos</i>	8	5	3	II

<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>1 e 2 com o 3, no mínimo no grau III</i>	<i>1 e 2 no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no Grau I</i>	
--	---	-----------------------------------	-----------------------------------	--

2.3 – Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS

Avaliação de lote de terras em área urbana com benfeitorias compreendendo edificação residencial, conforme descrito no capítulo 3.1.5.

3.1 – Localização

O posicionamento do imóvel dentro do perímetro urbano possui as características de endereço conforme capítulo 1.3.1

- Referência Principal de vias pública: Avenida Aurélio Dias.

3.1.2 – Acesso

Na rodovia Brigadeiro Faria Lima sentido Jaboticabal à Matão, pegue a saída 300 à direita. Após passar pela rotatória da via Eng. Milciades Botura, continue em frente para acessa a avenida Aurélio Dias. Percorra por aproximadamente 360 metros até acessar à direita a rua Marlene David dos Santos. Na referida via pública, percorre por aproximadamente 590 metros até chegar ao imóvel que se encontrará à esquerda. Principais vias:

- Rodovia Brigadeiro Faria Lima;
- Avenida Aurélio Dias;
- Rua Marlene David dos Santos.

3.1.3 – Ocupações circunvizinhas

Nas proximidades do imóvel encontramos (inclui-se bairros próximos), dentre outros:

- Tipo de imóveis: Residencial Unifamiliar e Comercio;
 - Padrão construtivo: baixo (em geral)
- Estabelecimentos de varejos de peças de autos (novos e usadas);
- Bares;
- Loja equipamentos e insumos agrícolas;
- Escolas;

- Quadra esportiva
- Sorveterias;
- Açougues e mercearia;
- Igrejas.

3.1.4 - Infraestrutura urbana

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo próximo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5 – Características físicas do Imóvel

Imóvel com área de terreno de 239,75 m², área edificada de 89,84 m² (levantada in loco) construída alvenaria de tijolo cerâmico, área com apenas cobertura em telhas de fibrocimento de 64,00 m², sem laje. Distribuição em duas casas com apenas uma numeração, com os seguintes ambientes: na casa da frente, dois dormitórios, sala, sala de jantar, cozinha, um banheiro e lavanderia; na casa dos fundos, cozinha, um dormitório e um banheiro.

Paredes: de alvenaria cerâmica, rebocada e com pintura em látex. Alguns ambientes a parede não se encontra rebocada nem pintada.

Pisos e azulejos: As duas casas possuem piso cerâmico, entretanto em alguns ambientes os pisos cerâmicos são restos de recortes de outros pisos, no banheiro e dormitório da casa dos fundos não tem piso cerâmico. Azulejo, apenas no banheiro da casa da frente até a altura de 1,50 metros.

Cobertura: Telha cerâmica sob estrutura de madeira, telha de fibrocimento na cobertura da garagem e da lavanderia da casa dos fundos.

Esquadrias: janelas das salas, banheiros e cozinha de bascular com fechamento em vidro não temperado e janelas dos dormitórios em ferro de abrir, todas com pintura tipo esmalte. Portas de ferro nas salas e cozinhas e nos dormitórios portas de madeiras, alguns cômodos não possuem porta.

Instalações elétricas e hidráulicas: Parcialmente embutidas com recursos de improvisação em parte das instalações elétricas.

Aspectos gerais: estado de conservação precário, quase sem valor agregado do prédio, as coberturas da garagem e da varanda dos fundos não possuem valor agregado algum.

Detalhes no registro fotográfico.

4 – COLETA DE DADOS

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliado, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliado são terrenos no mesmo bairro ou em bairros com semelhanças nas características de mercado, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

5 – DA AVALIAÇÃO

Este profissional, optou por avaliar o imóvel de acordo com o somatório do valor do terreno com o valor das benfeitorias, aplicando-se um fator de comercialização devidamente justificado, tal metodologia consiste na Avaliação do Método Evolutivo, no qual o valor do terreno foi encontrado através da Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado e a avaliação das benfeitorias através da quantificação de custo pela utilização de custo unitário básico (CUB) do Sinduscon do estado de São Paulo.

Não foi possível encontrar terrenos do bairro Jardim Paraíso III devido a escassez de dados do mercado, deste modo este signatário levantou dados de terrenos em bairros com características e valor de mercado próximas a do imóvel avaliado.

Após discorrido sobre os procedimentos de identificação e avaliação do bem, seguiremos com as questões avaliatória.

5.1 – Da avaliação do lote (terreno)

5.1.1 - Valor Unitário

Foi desenvolvida a pesquisa imobiliária, conforme anexo A e B, no qual este profissional encontrou o valor unitário do metro quadrado do terreno.

5.1.2 - Valor Unitário Médio e Específico

O valor unitário médio do metro quadrado do terreno para venda, foi de R\$ 335,56. Considera-se esse valor, com a média de todas as amostras, **homogeneizadas**, porém sem o devido saneamento destas.

		Intervalor da média de 20%		R\$ 298,27	Desvio padrão- R\$ 44,39	R\$ 379,95		
Tipo:		Terreno	Área (m ²):	239,75	R\$ 447,41	R\$ 291,17		
Nº Pesqu	TIPO DE PESQUISA	Área (m ²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m ²)	Fofert	Localiza	homogeneizado (R\$/m ²)	Eliminar
1	Oferta	392,25	R\$ 140.000,00	R\$ 356,92	0,90	1,000	R\$ 321,22	Não
2	Oferta	200,00	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00	0,90	1,000	R\$ 405,00	Sim
3	Oferta	324,00	R\$ 140.000,00	R\$ 432,10	0,90	1,000	R\$ 388,89	Não
4	Oferta	275,00	R\$ 110.000,00	R\$ 400,00	0,90	1,000	R\$ 360,00	Não
5	Oferta	353,00	R\$ 120.000,00	R\$ 339,94	0,90	1,000	R\$ 305,95	Não
6	Oferta	346,41	R\$ 125.000,00	R\$ 360,84	0,90	1,000	R\$ 324,76	Não
7	Oferta	275,00	R\$ 90.000,00	R\$ 327,27	0,90	1,000	R\$ 294,55	Não
8	Oferta	332,62	R\$ 105.000,00	R\$ 315,68	0,90	1,000	R\$ 284,11	Sim
				R\$ 372,84			 R\$ 335,56	

Foi excluída as amostras 2 e 8 pois estas se encontram fora do intervalo do desvio padrão de R\$ 44,39. Desta forma o cálculo das demais amostras saneadas e homogeneizadas do valor médio específico foi de R\$ 332,56.

		Intervalor da média de 20%		R\$ 298,27	Desvio padrão- R\$ 44,39	R\$ 376,95		
Tipo:		Terreno	Área (m ²):	239,75	R\$ 447,41	R\$ 288,17		
Nº Pesqu	TIPO DE PESQUISA	Área (m ²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m ²)	Fofert	Localiza	homogeneizado (R\$/m ²)	Eliminar
1	Oferta	392,25	R\$ 140.000,00	R\$ 356,92	0,90	1,000	R\$ 321,22	Não
3	Oferta	324,00	R\$ 140.000,00	R\$ 432,10	0,90	1,000	R\$ 388,89	Não
4	Oferta	275,00	R\$ 110.000,00	R\$ 400,00	0,90	1,000	R\$ 360,00	Não
5	Oferta	353,00	R\$ 120.000,00	R\$ 339,94	0,90	1,000	R\$ 305,95	Não
6	Oferta	346,41	R\$ 125.000,00	R\$ 360,84	0,90	1,000	R\$ 324,76	Não
7	Oferta	275,00	R\$ 90.000,00	R\$ 327,27	0,90	1,000	R\$ 294,55	Não
				R\$ 372,84			 R\$ 332,56	

O valor avaliado do terreno de 239,75 metros quadrados do imóvel foi encontrado através do cálculo abaixo:

$$V. \text{ terreno} = \text{área} \times \text{valor m}^2$$

$$V. \text{ terreno} = 239,75 (\text{m}^2) \times 332,56 (\text{R}/\text{m}^2)$$

$$V. \text{ terreno} = \text{R\$} 79.731,53$$

R\$ 79.731,53 (setenta e nove mil, setecentos e trinta e um reais e centavos)

5.2 – Do valor das benfeitorias (Custo Benfeitorias)

O valor das benfeitorias foi desenvolvido com base no valor do metro quadrado construído do Sinduscon de São Paulo aplicado o fator de depreciação de Ross-Heidecke. Após, foi multiplicado pela área da benfeitoria.

A área imóvel se caracteriza por um tipo de construção mais simples com ausência total ou parcial de alguns elementos construtivos (esquadrias, revestimentos cerâmicos, supraestrutura da laje, dentre outros). Deste modo não será considerado o valor integral do CUB e sim um valor atenuado com base na planilha de levantamento de quantitativo da Caixa Econômica Federal. Terá por base o CUB do Sinduscon R1-B.

O da área edificada foi encontrado da seguinte forma:

$$CB = \text{área} \times \text{CUB Sinduscon R1-N} \times \text{depreciação}$$

Onde:

- **CB**, representa o valor da construção (custo das benfeitorias);
- **Área**, representa a área equivalente, considerando nestas o estágio em que se encontra a construção, ou seja, a área da construção pode ser maior que a área equivalente.
- **CUB Sinduscon R1-B**, representa o valor do custo unitário básico do Sinduscon do Estado de São Paulo para Residência Unifamiliar padrão Baixa.

Mês	R\$/m ²			Índice - Base Fev/07=100			Variação %					
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.996,41	1.025,16	864,54	106,71	-	-	-	-	0,18%	0,07%	0,34%	0,00%
Fev	1.997,90	1.025,16	866,03	106,71	-	-	-	-	0,07%	0,00%	0,17%	0,00%
Mar												
Abr												
Mai												
Jun												
Jul												
Ago												
Set												
Out												
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP; FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R1-B	
PP-4B	
R8-B	
PIS	
R1-N	
2021	
2022	
2023	
2024	
2025	

CUB de R\$ 1.997,90 sem a atenuação referente as características construtivas encontradas

Para o ajuste do CUB foi aplicado a ponderação de 43,10% conforme tabela abaixo.

Descrição	Incidência	Incidência ponderada	Aplicado	Percentual equivalente
Serviços preliminares e gerais	2,30%	2,54%	50%	1,27%
Infra estrutura	4,59%	5,06%	75%	3,80%
Supra estrutura	13,27%	14,63%	40%	5,85%
Paredes e Painéis	8,16%	9,00%	75%	6,75%
Esquadrias	7,14%	7,87%	40%	3,15%
Vidros e plásticos	1,56%	1,72%	40%	0,69%
Coberturas	8,67%	9,56%	75%	7,17%
Impermeabilizações	1,53%	1,69%	0%	0,00%
Revestimentos Internos	7,65%	8,44%	25%	2,11%
Forros	1,53%	1,69%	0%	0,00%
Revestimentos Externos	4,21%	4,64%	25%	1,16%
Pintura	4,59%	5,06%	25%	1,27%
Pisos	8,67%	9,56%	25%	2,39%
Acabamentos	1,15%	1,27%	0%	0,00%
Inst. Elétricas e Telefonias	3,83%	4,22%	40%	1,69%
Instalações hidráulicas	3,70%	4,08%	40%	1,63%
Inst. de esgoto e águas pluviais	3,93%	4,33%	75%	3,25%
Louças e Metais	4,21%	4,64%	20%	0,93%
Complementos	0,26%	0,00%	Não aplicável	Não aplicável
Outros Serviços	9,06%	0,00%	Não aplicável	Não aplicável
Obs: Adaptado da PLS da Caixa Ec. Federal	100,0%	Fator equivalente	43,10%	

Adaptado da P.L.S.

O CUB para a área será de R\$ 861,10 (R\$ 1.997,90 – (CUB x 0,431) – coeficiente da tabela PLS).

Depreciação; representa o percentual de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke (anexo D) conjugado com a análise de vida útil do projeto conforme tabela de Bureau (anexo E).

Para o prédio da denominado imóvel, de idade aparente de 30 anos, de categoria “Casa Rústica”, temos a vida útil do projeto de: **50,00%**, 30 anos do prédio dividido por 60 VUP – tabela de Bureau. O prédio foi considerado como “necessitando de reparos importantes a edificação sem valor”. A depreciação encontrada foi de 0,1550.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500

Desta forma, será apresentado o memorial de cálculo para o valor das benfeitorias.

Memorial de cálculo

Descrição área	Área total (m2)	CUB m2	Depreciação	Valor
Casa	89,84	R\$ 861,10	0,155	R\$ 11.990,99
Varadan e garagem coberta	Sem valor agregado ao terreno			R\$ 0,00
Total				R\$ 11.990,99

R\$ 11.990,99 (onze mil, novecentos e noventa reais e centavos)

5.3 – Do valor total do imóvel

O valor total do imóvel objeto deste trabalho será a soma do valor do terreno mais as benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização:

$$Vf = (Vt + CB) \times Fc$$

Onde:

Vf é valor final;

Vt é valor do terreno;

CB é custo das benfeitorias;

Fc é fator de comercialização.

De acordo com a Norma 14653-1 e 14653-2, o fator de comercialização é definido pelo avaliador, de acordo com o “sentimento de mercado” do imóvel avaliando, liquidez, e avaliação de parâmetros e paradigmas que pode ser entendido como um “Fc” depreciado ou majorado ou manter-se o mesmo. Para este cenário será atribuído um FC de 0,95 devido aos seguintes motivos: as amostras dos terrenos levantadas são de bairros que possuem uma liquidez ligeiramente melhor, além de fazer parte de um recorte locais um pouco mais valorizados; não é possível realizar financiamento devido ao estado de conservação do imóvel e os potenciais compradores são pessoas de padrão de vida mais simples tendo dificuldade de levantar o valor avista.

Concluindo o cálculo, logo:

$$Vf = (R\$ 79.731,53 + R\$ 11.990,99) \times 0,95$$

$$Vf = \mathbf{R\$ 87.136,39}$$

R\$ 87.136,39 (oitenta e sete mil, cento e trinta e seis reais e centavos)

6 - CONCLUSÃO

De acordo com o trabalho apresentado, o valor do imóvel de matrícula 7.231 do CRI de Matão é de:

$$\mathbf{R\$ 87.136,00}$$

Para fins didáticos do valor encontrado, é permitido por norma ao avaliador, realizar a aproximação, em até 1% do valor encontrado, portanto, defino o valor do imóvel em:

R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais)

ENCERRAMENTO

Diante do trabalho de Avaliação exposto, dou por encerrado o Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel com um total de 50 páginas, imagens, registro fotográfico (nos anexos) com 21 fotos, 6 anexos, sendo um deles o relatório de avaliação do Infer 32.

Não foram propostos quesitos por ambas as partes.

Taquaritinga, 03 de abril de 2025.

Sem mais,

José Wandir Petroccelli Junior

Engenheiro Civil - CREA: 5070680509

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Fachada do imóvel



Foto 2: Vista da via pública à esquerda de quem de frente se encontra para o imóvel



Foto 3: Vista da via pública à direita de quem de frente se encontra para o imóvel



Foto 4: Vista da garagem e entrada da casa



Foto 5: Corredor à direita



Foto 6: Corredor à esquerda



Foto 7: Sala da casa da frente



Foto 8: Extensão da sala da casa da frente (utilizada como dormitório)



Foto 9: Cozinha da casa da frente



Foto 10: Pia da cozinha



Foto 11: Vista da cobertura de dentro da casa da frente



Foto 12: Banheiro da casa da frente



Foto 13: Dormitório I da casa da frente



Foto 14: Circulação da casa da frente. Não foi possível registrar o ambiente II pois o morador não possuía a chave da porta. Este signatário entendeu por bem não se opor pois neste cenário não teria impacto na avaliação.



Foto 15: Corredor para acesso a casa dos fundos



Foto 16: Vista oposta da foto 15



Foto17: Cobertura em telhas de fibrocimento na lavanderia da casa dos fundos



Foto 18: Lavanderia da casa dos fundos



Foto 19: Cozinha da casa dos fundos



Foto 20: Dormitório da casa dos fundos



Foto 21: Banheiro da casa dos fundos

ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32 (TERRENO)

Amostra

Nº Am.	«Área»	«Valor»	V.U.	F. Oferta ou Transaç	Valor Homog.
1	392,25	140.000,00	356,92	0,90	321,23
«2»	200,00	90.000,00	450,00	0,90	405,00
3	324,00	140.000,00	432,10	0,90	388,89
4	275,00	110.000,00	400,00	0,90	360,00
5	353,00	120.000,00	339,94	0,90	305,95
6	346,41	125.000,00	360,84	0,90	324,76
7	275,00	90.000,00	327,27	0,90	294,54
«8»	332,62	105.000,00	315,68	0,90	284,11

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau II, os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 2,00.

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau II, o conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 0,50 e 2,00.

Descrição das Variáveis

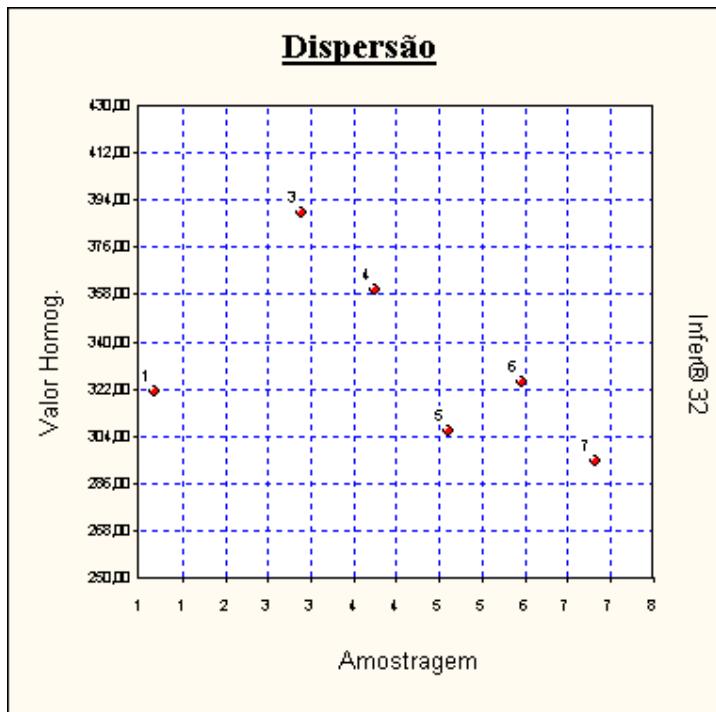
Valor a avaliar:

- Valor Homog. Equação:
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Área: Tamanho da área em metros quadrados. (*variável não utilizada no modelo*)
- Valor: Valor de oferta ou transação da amostra selecionada. (*variável não utilizada no modelo*)
- V.U.: Valor Unitário do metro quadrado sem o devido saneamento de dados.
Equação:
[Valor]/[Área]
- F. Oferta ou Transação: Fator que define valores para amostras com valor ofertado e amostras com valor transacionado; sendo 0,90 para valor ofertado e 1,00 para valores transacionados.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

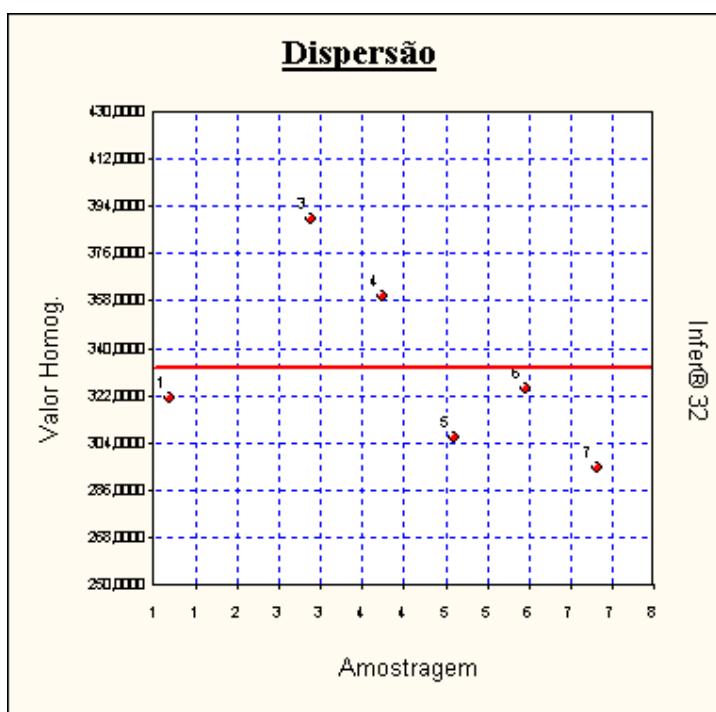


Tabela de Desvios

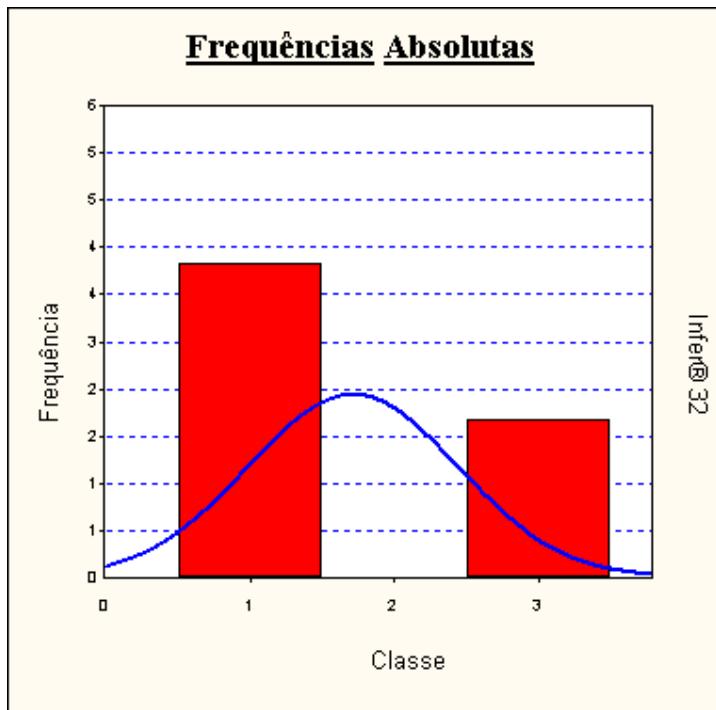
Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	321,2300	332,5616	-11,3316	-0,3200	-0,3505	128,4066
3	388,8900	332,5616	56,3283	1,5908	1,7426	3172,8811
4	360,0000	332,5616	27,4383	0,7749	0,8488	752,8621
5	305,9500	332,5616	-26,6116	-0,7515	-0,8232	708,1808
6	324,7600	332,5616	-7,8016	-0,2203	-0,2413	60,8660
7	294,5400	332,5616	-38,0216	-1,0737	-1,1762	1445,6471

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	294,5400	325,9900	4	66,67	311,6200
2	325,9900	357,4400	0	0,00	0,0000
3	357,4400	388,8900	2	33,33	374,4450

Histograma



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor Homog.	Erro/Desvio Padrão (*)
2	405,0000	-9,3921
8	284,1100	-9,3921

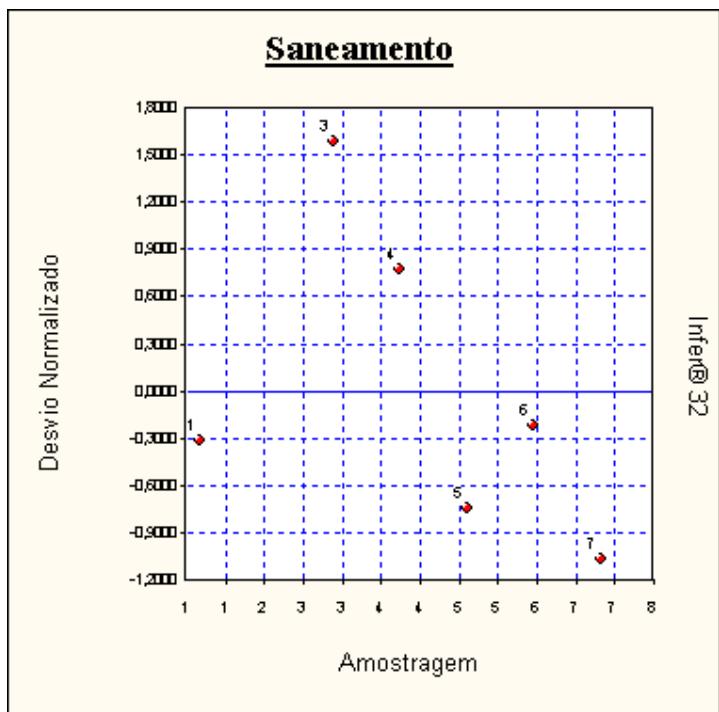
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

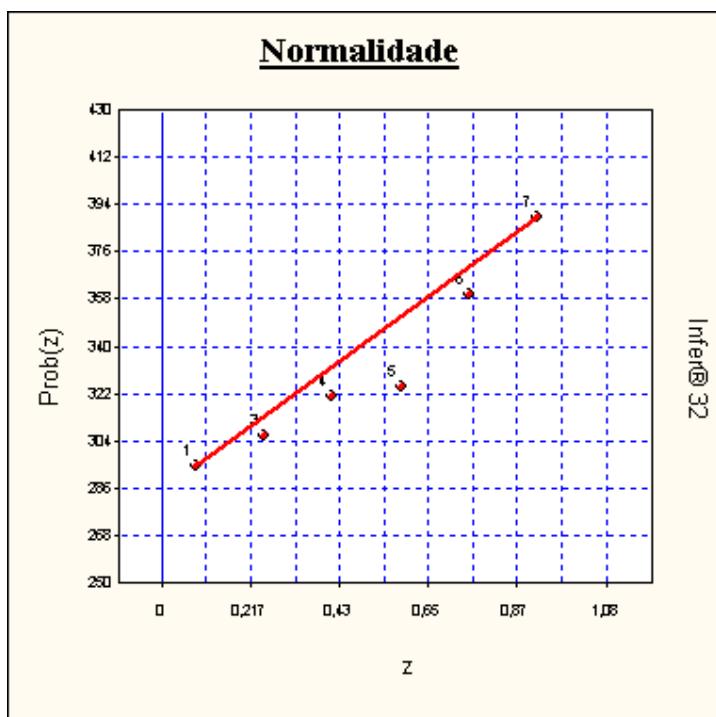
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do Terreno = R\$/m² 332,56

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 311,23

Máximo: R\$/m² 353,90

Para um Área de 239,75 m², teremos:

Valor obtido = R\$ 79.731,66

Valor mínimo = R\$ 74.616,68

Valor máximo = R\$ 84.846,64

ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS DOS TERRENOS

Tipo:		Terreno	Área (m ²):	239,75	Intervalo média 20% abaixo	R\$ 298,27	Desvio padrão-R\$ 15,87	R\$ 379,95	
Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA				Intervalo média 20% acima	R\$ 447,41		R\$ 291,17	
1	Oferta	392,25	R\$ 140.000,00	356,92	Cidade Jardim	0,90	1,000	R\$ 321,22	Não
2	Oferta	200,00	R\$ 90.000,00	450,00	Vila Verde	0,90	1,000	R\$ 405,00	Sim
3	Oferta	324,00	R\$ 140.000,00	432,10	Nova Cidade	0,90	1,000	R\$ 388,89	Não
4	Oferta	275,00	R\$ 110.000,00	400,00	jardim Laranjeiras I	0,90	1,000	R\$ 360,00	Não
5	Oferta	353,00	R\$ 120.000,00	339,94	Vale do Sol	0,90	1,000	R\$ 305,95	Não
6	Oferta	346,41	R\$ 125.000,00	360,84	Vale do Sol	0,90	1,000	R\$ 324,76	Não
7	Oferta	275,00	R\$ 90.000,00	327,27	jardim Laranjeiras I	0,90	1,000	R\$ 294,55	Não
8	Oferta	332,62	R\$ 105.000,00	315,68	jardim Laranjeiras I	0,90	1,000	R\$ 284,11	Sim
					R\$ 372,84			R\$ 335,56	

Disponibilidade:

Nº Pesquis a	Informante	CREC I	Contato:	
1	Conceito	48.266	16 3382 1223	https://www.conceitoimoveismatao.com.br/imovel/2226906/terreno-venda-matao-sp-cidade-jardim
2	Roseli Ricci	180.219	16 99107 3434	https://www.roseliriccicorretora.com.br/imovel/3446886/terreno-venda-matao-sp-residencial-vila-verde
3	Noguera Imóveis	22.199	16 3382 9697	https://www.imobiliarianogueira.com/imoveis/753/site/nova_cidade
4	Noguera Imóveis	22.199	16 3382 9697	https://www.imobiliarianogueira.com/imoveis/652/site/parque_das_laranjeiras_i
5	Roseli Ricci	180.219	16 99107 3434	https://www.roseliriccicorretora.com.br/imovel/1851353/terreno-venda-matao-sp-residencial-vale-do-sol
6	Roseli Ricci	180.219	16 99107 3434	https://www.roseliriccicorretora.com.br/imovel/1851353/terreno-venda-matao-sp-residencial-vale-do-sol
7	Disk Imóveis	30.257	16 3382 1910	https://www.diskimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/matao
8	Disk Imóveis	30.257	16 3382 1910	https://www.diskimoveis.com.br/imovel/3390490/terreno-venda-matao-sp-parque-das-laranjeiras

- Fator oferta compreende o fator para ajuste das amostras que são ofertadas daquelas que são transacionadas, atribuindo 0,90 para amostras ofertadas e 1,00 para amostras transacionadas (vendidas).

ANEXO C – MATRÍCULA DO IMÓVEL

Certidão Expedida em 30/08/2024 - Matrícula N°: 10002 - PIS: 114

fig. 75

REGISTRO GERAL
LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 15.682
Data: 26 outubro/1.990.
Oficial

Distrito: Matão | Urbano - C. P. M.: 16.782
Município: Matão | Rural - INCRA:
Denominação: Rua Sete - "Jardim Paraíso III"

IMÓVEL: O lote designado sob o número 02 (dois), da quadra "B", do loteamento denominado "Jardim Paraíso III", nesta cidade, distrito, município e comarca de Matão, lote esse situado com frente para a Rua Sete, medindo 8,75 (oito metros e setenta e cinco centímetros) de frente; 27,41 (vinte e sete metros e quarenta e um centímetros) do lado esquerdo, da frente aos fundos; 27,39 (vinte e sete metros e trinta e nove centímetros) do lado direito, da frente aos fundos, e, finalmente 8,75 (oito metros e setenta e cinco centímetros) nos fundos, perfazendo uma área total de 239,75 (duzentos e trinta e nove metros e setenta e cinco centímetros quadrados); confrontando pela frente com a referida via pública; do lado esquerdo de quem se situa de frente para o imóvel, confronta com o lote número 03 (três); do lado direito, com o lote número 01 (um), e nos fundos, com o lote número 22 (vinte e dois), todos da mesma quadra.

PROPRIETÁRIO: FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE MATÃO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, à Rua São Lourenço, nº 1.165, inscrita no CGC(MF) sob o nº 45.270.188/0001-26

26. REGISTRO ANTERIOR: registro nº 06 (seis), da matrícula 12.000, deste cartório. Itatiaí-SP, 26/outubro/1.990. A Escrevente Habilida-
de: Rosane Apparecida de Moraes Ferro. O Oficial:
Jair Ponceano Nunes.

(Rec. n° 59.412 Total:G\$ 26,45
(Email:G\$ 18,00 ;Est:G\$ 4,36 ;Ap:G\$ 3,80

B-1 = 15.682,-- Em 11/junho/1.991

R.1 - 15.662:- em 11/janeiro/1.991
Pela escritura lavrada no 6º Tabelião da Capital deste Es-
tado, em 24/janeiro/1.991, no livro 2.292, fls. 263, a
proprietária supra nomeada e qualificada transmitiu por
doação à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
NO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, com sede na capital des-
te Estado, inscrita no CGC/MF sob o nº 47.865.597/0001-09
o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cr\$ 52.351,
94. Valor venal: Cr\$ 73.123,75. (Valor venal atualizado pe-
la UFESP do dia 10/mai/1.991: - Cr\$ 110.491,95). A Oficial
Maior: - (Ermelinda Maria Rossi Chiozzini)
(Rec. nº 16.550 - total: Cr\$ 4.851,00)

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MATAO - SP

'QUALquer ALTERAÇÃO, BASURA ou EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Validé aqui
te documento**REGISTRO GERAL**
LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º	15.682
Folha N.º 1	V.º
Oficial	

fls. 76

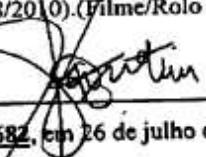
OFICIAL
MATA

Av.02 - 15.682, em 26 de julho de 2010.

A Rua SETE para qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula, teve sua denominação alterada para Rua MARLENE DAVID DOS SANTOS conforme se verifica do Decreto n.º 2.145, de 09/outubro/1992.

(Custas e Emolumentos: Isento).

(Guia n.º 138/2010). (Filme/Rolo n.º 4812 de ordem).



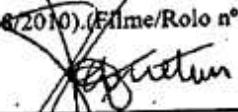
Mauri Marcos Esquettini
Escrivente Autorizado

Av.03 - 15.682, em 26 de julho de 2010.

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 18 de maio de 2010, com firmas reconhecidas, prenotado sob o n.º 77.265 de ordem, aos 14 de julho de 2010, para ficar constando que no imóvel objeto desta matrícula, FOI EDIFICADO - UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com 35,72 m² (trinta e cinco metros e setenta e dois decímetros quadrados) de área construída, que recebeu o n.º 839 da Rua MARLENE DAVID DOS SANTOS, conforme se verifica da Certidão de Construção n.º 0303/2010, expedida pela Prefeitura Municipal de Matão/SP, aos 05/maio/2010, que o acompanha. Atribui-se a construção o valor de R\$ 29.260,03, e foi apresentada à CND do INSS n.º 483564, Série G, emitida pelo Posto de Arrecadação e Fiscalização de Santo Amaro/SP, em 11/dezembro/1996, referente a área acima mencionada. (Valor Venal: R\$ 13.148,26 - Valor conforme o SINDUSCON: R\$ 29.260,03).

(Emol:33,12;Est:9,42;Apt:6,97;R.Civil:1,74;Just:1,74;Total:52,99).

(Guia n.º 138/2010). (Filme/Rolo n.º 4812 de ordem).



Mauri Marcos Esquettini
Escrivente Autorizado

Av.04 - 15.682, em 26 de julho de 2010.

Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento mencionado na Av.03 desta, conforme se verifica da Certidão Valor Venal n.º 2373/2010, expedida pela Prefeitura Municipal de Matão/SP, aos 07/junho/2010, que a acompanha, para ficar constando que o número da Inscrição Cartográfica do imóvel objeto desta matrícula na Prefeitura Municipal

*** Continua - na folha 02 ***

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE MATÃO - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/04/2025 às 15:39 , sob o número W/MOM25700203944
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002255-03.2024.8.26.0347 e código 6rQw88H.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2025 às 12:16 , sob o número W/MOM25700025341
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002255-03.2024.8.26.0347 e código 6rQw88H.

Certidão expedida em 30/08/2024 - Matrícula N°.: 15.682 - FLS.: 3/4

fls. 77

CNM 120303.2.0015682-66

Validade deste documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJ4QB-CBQCB-SSUNL-QVKX3>**REGISTRO DE IMÓVEIS - MATÃO - SP**
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA**
N° 15.682
FLS. 02 F

de Matão/SP é 412.11.73.0075.01.001-2 e que o número de seu código é 18.782, mencionado na abertura desta.

(Custas e Emolumentos: Isento).

(Custas e Emolumentos cobrados em conformidade com o Parecer 246/2008-E, aprovado aos 11/08/2008 pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do Processo CG 2008/51037 da Comarca de Capivari-SP).

(Guia nº 138/2010). (Filme/Rolo nº 4812 de ordem).

Mauri Marcos Esquetini
Escrevente Autorizado

R.05 - 15.682 em 20 de julho de 2021.

Por Instrumento Particular de Quitação de Financiamento e de Venda e Compra de Imóvel, com força de escritura pública, lavrado na forma da legislação do SFH, datado de 08 de julho de 2021, prenotado sob o nº 117.343 de ordem, aos 12 de julho de 2021, a proprietária já nomeada e qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula a **SEBASTIAO DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, trabalhador rural, RG: 21.605.116-SSP/SP, CPF: 073.286.978-14, residente e domiciliado na Rua Marlene David dos Santos, nº 839, Jardim Paraíso III, nesta cidade, pelo valor de R\$ 28.880,84. (Valor Venal: R\$ 39.647,39). (Valor de referência conforme decreto 5.309 de 01/02/2021: R\$ 62.457,85).

(Emol:195,50;Est:55,56;Sefaz:38,03;R.Civil:10,29;Just:13,42;Iss:9,77;MinPub:9,38;

Total:331,95).

(Custas e Emolumentos calculados e cobrados em conformidade com o item 14.2 da Tabela II, da Lei 11.331/02, com as alterações da Lei nº 13.290/08).

(Guia nº 137/2021). (Filme/Rolo nº 7513 de ordem).

A: e	D: b	C: c	R: d
------	------	------	------

Selo digital número: 120303021RX000078041RQ21R.

A Escrevente Autorizada: *Débora de Araújo*, (Débora de Araújo).

*** Continua - no verso ***

- OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - MATÃO - SP -
QUALQUER ADULTO - **JAIR PONCEANO NUNES** - TÉL. DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE WANDIR PETROCCELLI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/04/2025 às 15:39 , sob o número W/MOM25700203944. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002255-03.2024.8.26.0347 e código 6rQw88H.

CNM 120303.2.0015682-66

Validé aquí
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS - MATÃO - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
15.682
FLS. 02 V

Av.06 - 15.682, em 30 de agosto de 2024.

Por Ofício, dado e passado nesta cidade e Comarca de Matão/SP, aos 02 de agosto de 2024, assinado digitalmente pela MMª Juiza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Matão/SP, Dra. Ana Teresa Ramos Marques Nishiura Otuski, referente ao processo digital nº 1002255-03.2024.8.26.0347, autos da Execução de Título Extrajudicial - Fiança, prenotado sob o n.º 131.145 de ordem, aos 21 de agosto de 2024, que o exequente **ROGÉRIO APARECIDO DAVOGLIO**, RG: 23.950.466-5-SSP/SP, CPF: 252.987.488-30, move contra o executado **SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, RG: 121.605.116-2-SSP/SP, CPF: 073.286.978-14, para pagamento da importância de R\$ 8.753,67, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, já qualificado, foi PENHORADO a favor do exequente, tendo sido nomeado como fiel depositário **SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, já qualificado.

(Emol:82,70;Est:23,50;Sefaz:16,09;R.Civil:4,35;Just:5,68;Iss:4,13;MinPub:3,97;

Total: 140 (42)

(Guia nº 165/2024) (Filme/Relevo nº 8284 da ordem)

A: e **D: ea** **C: e** **R: re**

Selo digital número: 120303321AC000189092PG24H

A Escrevente Autorizada: Renata (Renata Tagliavini Bordignon Miguel)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MATAO - SP

ESTADO DE SÃO PAULO - Jair Resende Nunes - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta Matrícula, em forma reprodutiva nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS GERAIS, integralmente notificadas na presente xerocópia, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Matão, 30 de agosto de 2024

Débora de Araújo
Escrevente Autorizada

Selo digital nº: 1303032624E000182000370-17

Cuotas correspondientes recabadas conforme a la ley.

Custos correspondentes recolhidas conforme Guia N°. 165/2024.							
Ao Oficial	Ao Estado	Ao Seafar	Ao Sinoreg	Ao T.I.	Ao ISS	Ao MP	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,11	R\$ 2,03	R\$ 71,69

- OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - MATÃO - SP -
- JAIR PONCEANO NUNES -

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/AJ4QB-CBQCB-SSUNL-QVKX3>

Este documento é original, assinado digitalmente por LUIZ FRANCISCO FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2025 às 12:16, sob o número WNMOMZ5700026341.

ANEXO D – TABELA DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ANEXO E – TABELA DE VIDA ÚTIL DE BUREAU

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

ANEXO F – CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS PADRÃO

CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO CONFORME A ABNT NBR 12721:2006

SIGLA	NOME E DESCRIÇÃO
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abriga para automóvel).
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abriga para automóvel).
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-N	Residência multifamiliar - prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.
R16-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.
R16-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.
CSL-8	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
CSL-16	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
CAL-8	Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos

<https://pt.wikipedia.org/wiki/Mat%C3%A3o>

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-