

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª. Vara da Família da Comarca de São Carlos/SP.

Processo: 1010172-95.2024.8.26.0566

ROGÉRIO GIGLIO FERREIRA, engenheiro civil, Perito nomeado nos autos de " CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EXPROPRIAÇÃO ", ação movida por **IAN FRANCISCO TEJIMA FORMIGONI** contra **LUCAS EDUARDO CAMPOS FORMIGONI**, em curso por este Juízo e respectivo Cartório Cível, tendo concluído seu trabalho pericial, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar em anexo, o correspondente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** solicitado em referida ação, requerendo sua juntada aos autos.

NESTES TERMOS,
P. DEFERIMENTO.

São Carlos, 28 de abril de 2026.

Rogério Giglio Ferreira

Eng.º Civil - CREA 068.502386.6
Especialista em Avaliações e Perícias de
Engenharia
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE SÃO CARLOS/SP.
CARTÓRIO DA 1ª. VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
PROCESSO: 1010172-95.2024.8.26.0566

AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - EXPROPRIAÇÃO

REQUERENTE(S) : IAN FRANCISCO TEJIMA FORMIGONI

REQUERIDOS (S) : LUCAS EDUARDO CAMPOS FORMIGONI

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	2
1.1. OBJETIVO.....	2
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	2
3. VALOR DO IMÓVEL.....	4
3.1. VALOR DO TERRENO (VT).....	4
3.2. VALOR DAS BENFEITORIAS (VB).....	5
3.2.1. Valores Unitários	5
3.2.2. Depreciação.....	5
3.2.3. Cálculo do Valor das Construções	6
3.3. VALOR DO IMÓVEL (Vi).....	7
4. CONCLUSÃO	8
5. ENCERRAMENTO	8

- ANEXO 01 : Croqui do imóvel.
- ANEXO 02 : Documentação fotográfica.
- ANEXO 03 : Pesquisa, tratamento por fatores e cálculos estatísticos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 29/04/2026 às 10:12 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008413-33.2023.8.26.0566 e código 5ffc71XT.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

No transcorrer deste trabalho serão obedecidos os preceitos básicos da NBR-14653-2 (Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos) da ABNT, bem como as recomendações da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

1.1. Objetivo

Este trabalho pericial tem por objetivo determinar o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, conforme determinado no r. despacho de fls. 432.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel avaliando é de uso residencial, localizado à Rua Vicente de Carvalho, nº 187, esquina com a Rua Gonçalves Dias, bairro Vila Marcelino, nesta cidade de São Carlos, objeto da MATRÍCULA 1.086 do CRI local (fl. 76), assim descrito:

Um terreno sem benfeitorias, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente por 20,00 m de frente aos fundos, ou sejam 200,00m quadrados, confrontando pela frente e de um lado com ditas vias públicas, de outro lado com Paschoal Príncipe e nos fundos com Batista Micoquero”.

O signatário efetuou vistoria no imóvel no dia 20/01/2026, conforme agendamento publicado pela Imprensa Oficial. Nesta oportunidade, o imóvel foi medido e inspecionado, tendo sido tiradas as fotos que ilustram o anexo 03 deste laudo.

O terreno possui formato retangular irregular, medindo 10,68 metros na frente e 10,91 metros nos fundos, por 19,02 metros do lado direito e 19,28 metros do lado esquerdo, encerrando área total de 204,22 m². O terreno apresenta topografia quase plana.

Sobre o terreno há uma casa com garagem, sala, copa, cozinha, 03 dormitórios, 02 banheiros sociais e área de serviço. Há também uma antiga loja com salão, depósito com varanda no pavimento superior.

O croqui do anexo 01 e as fotos do anexo 02 ilustram as características do imóvel.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

ÁREAS				
Terreno	10,68 x 19,02 x 10,91 x 19,28	At	=	204,22 m²
Construção (conforme croqui)	Acp : (Casa)	Acp	=	103,93 m²
	Acs1: (Garagem)	Acs1	=	28,59 m²
	Acs2: (área de lazer/serviço)	Acs2	=	28,59 m²
	Total	Act	=	161,11 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	
Padrão construtivo	Residencial Simples
Idade de cálculo	40 anos.
Estado de conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples (“d”).
Alvenaria	Tijolos cerâmicos revestidos com argamassa mista.
Esquadrias	Portas internas de madeira. Esquadrias externas de ferro
Telhado	Telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

ACABAMENTOS				
CÔMODO	PISO	FORRO	PAREDES	OBS:
Garagem	Cerâmica esmaltada	Laje	Tijolo / textura	
Sala	Porcelanato	Laje	Látex com massa / textura	
Copa	Porcelanato	Laje	Látex com massa / textura	
Cozinha	Porcelanato	Laje	Azulejos ½ barra	
Dormitório 01	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex com massa	Armário embutido
Dormitório 02	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex com massa / textura	Armário embutido
Dormitório 03	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex com massa / textura	Armário embutido
Wc social 01	Porcelanato	Laje	Azulejos até o teto	Box de vidro temperado
Wc social 02	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	Box de vidro temperado
Área de serviço	Cerâmica esmaltada	Laje	Azulejos até o teto	
Salão loja	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Depósito superior	Cerâmica esmaltada	Laje	Látex sem massa	
Varanda	Cerâmica esmaltada	Sem forro	Látex sem massa	

3. VALOR DO IMÓVEL

No presente caso, o valor do imóvel será determinado através do método evolutivo, ou seja, pela soma das parcelas relativas ao terreno e às construções, multiplicada por um fator de comercialização.

Vi = Fc x (Vt + Vc)

3.1. Valor do terreno (Vt)

De acordo com as pesquisas e cálculos por tratamento por fatores que consta do anexo 03 deste laudo, obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Vu = R\$ 739,01/m²

Assim, o valor do terreno será dado por:

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO				
Medidas do Terreno	TESTADA (Fp) :	10,68	m	
	ÁREA (A) :	204,22	m2	
	PROF. EQ. (Pe) :	19,12	m	
Coeficientes:	direto	1/Coef	Utilizado	
Transp: Cpr	1,000	1,000	☒	
Testada: Ct	1,000	1,000	☐	
Área: Ca	0,906	1,103	☒	
Prof.: Cp	1,000	1,000	☐	
Esq/Fr.mult: Ce	1,000	1,000	☐	
C2:	1,000	1,000		
C3:	1,000	1,000		
1/[1+ Soma(1/Coef-1)] =		1,103		
Vu =	739,01	R\$/m2		
Vu.trat. =	669,90	R\$/m2		
Vt =	R\$ 136.800,00			(arred)

3.2. Valor das benfeitorias (Vb)

Será adotado o "Método de Valores de Venda" para se avaliar as construções existentes, com a utilização das tabelas constantes do trabalho "Valores de Venda de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP", aplicando-se um fator de 0,80 para a adequação à São Carlos, na atualidade.

3.2.1. Valores Unitários

De acordo com referida publicação, os valores unitários de venda das construções dão dados coeficientes que multiplicam o CUB (R8-N), índice de custo da construção civil publicado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo):

$$\mathbf{R8-N = 2.133,91 \text{ R\$/m}^2 \text{ - Mar/26}}$$

3.2.2. Depreciação

Os valores unitários tabelados referem-se a construções novas, sendo necessário, portanto, calcular um coeficiente de depreciação que represente a situação física do imóvel.

Para tanto, adotaremos o "Método de Ross-Heidecke", que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como, o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O "Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação", **Foc**, será dado por:

$$\mathbf{Foc = R + K * (1 - R)}, \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão.

K = coeficiente de Ross/Heidecke – tabelado.

3.2.3. Cálculo do Valor das Construções

O valor total das construções será dado pela somatória dos produtos das áreas construídas pelos respectivos valores unitários, multiplicada pelo fator de adequação ao obsolescência e estado de conservação, ou seja:

$$V_c = \sum (Foc_i \times A_{ci} \times q_i)$$

Aplicando a metodologia ao imóvel avaliando, temos:

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES				
CUB	:	2.133,91	mar/26	
Kaj.	:	0,80	casa simples (+)	
Kconstr	:	1,743		
Idade	:	40		
Áreas construídas (m²)		Pesos		Unit. (R\$/m2)
Acp	:	103,93	qp =	1,000 2.975,52
Acs1	:	28,59	q1 =	0,500 1.487,76
Acs2	:	28,59	q2 =	0,500 1.487,76
Acs3	:	-	q3 =	- -
Acs4	:		q4 =	- -
Ac total:		161,11	Ac.eq.=	132,52 m2
Depreciação:				
Vutil =		70	anos	% Vutil = 57,1%
"R" =		20,0%		1-α = 0,551
estado =	d		entre regular e reparos simples	8,1%
K =		0,506		
Foc =		0,605		
Vc =		R\$ 238.600,00		(arred)

3.3. Valor do imóvel (Vi)

Considerando o fator de comercialização igual a um,
O valor do imóvel, será dado, então, por:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL			
VALOR DO TERRENO	Vt =		R\$ 136.800,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	Vc =		R\$ 238.600,00
	Vt+Vc =		R\$ 375.400,00
	FC =	x	1,00
em números redondos	Vi =		R\$ 375.400,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO GIGLIO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 29/04/2026 às 10:12 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008413-33.2023.8.26.0566 e código 51fc71XT.

4. CONCLUSÃO

Após as vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, este perito conclui que o valor atual e de mercado para imóvel de uso residencial, localizado à Rua Vicente de Carvalho, nº 187, esquina com a Rua Gonçalves Dias, bairro Vila Marcelino, nesta cidade de São Carlos, objeto da MATRÍCULA 1.086 do CRI local (fl. 76), é de **R\$ 375.400,00 (trezentos e setenta e cinco mil e quatrocentos reais)**.

5. ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto de oito (08) páginas de corpo e três (03) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!

São Carlos, 28 de abril de 2026.

Rogério Giglio Ferreira

Eng.º Civil - CREA 068.502386.6

Perito Judicial

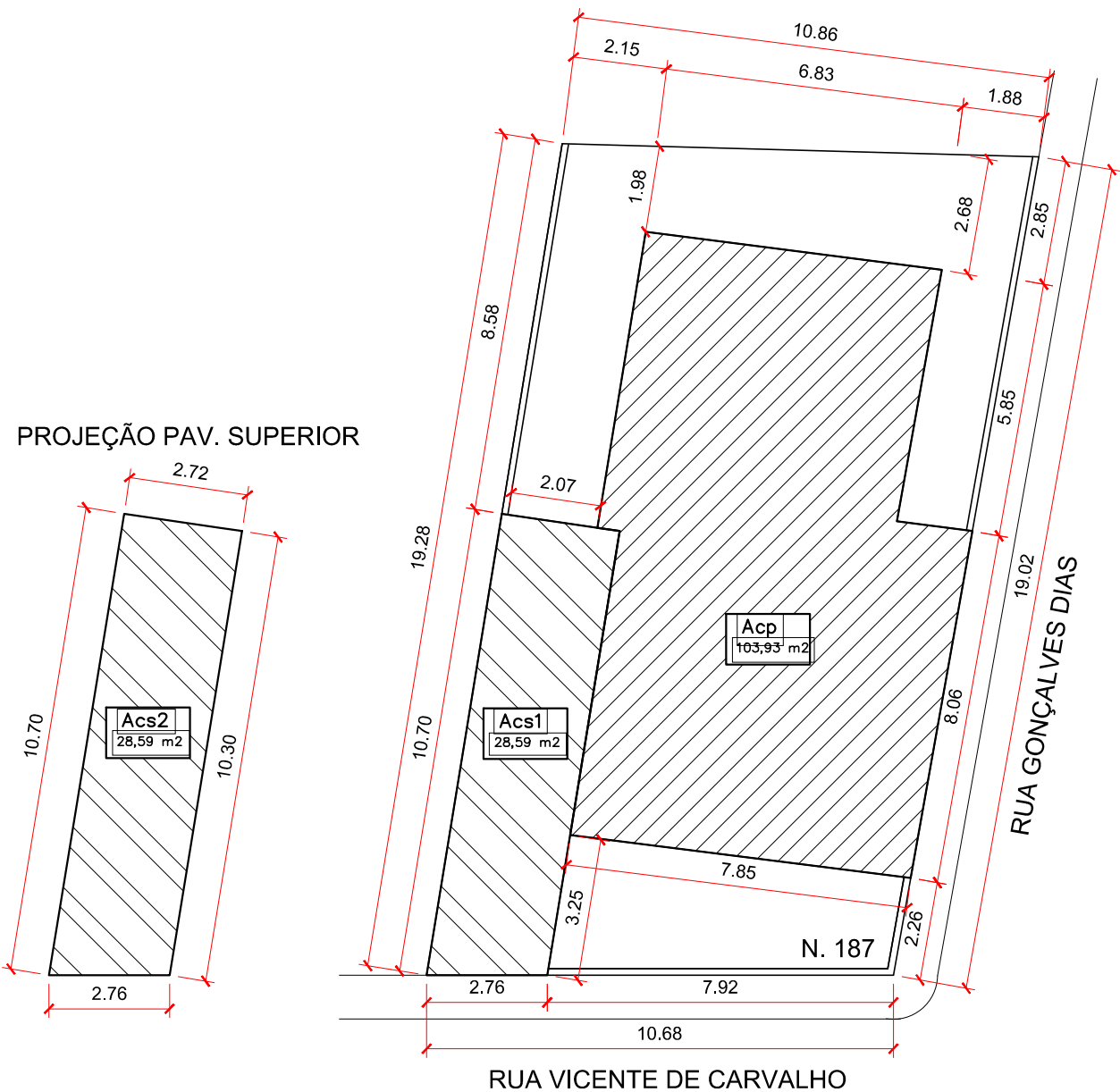
Especialista em Avaliações e Perícias

de Engenharia

Assinatura digital

ANEXO 01

CROQUI DO IMÓVEL



Terreno:

Irregular 10,68 x 19,02 x 10,91 x 19,28 =
204,22 m²

Áreas construídas:

Acp Área Construída Principal
Acs1 Área Construída Secundária 01
Acs2 Área Construída Secundária 02

Total de Áreas Construídas:

= 161,11 m²

TÍTULO: CROQUI DO IMÓVEL			
AÇÃO	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXPROPRIAÇÃO DE BENS	1010172–95.2024.8.26.0566	FOLHA
REQUERENTE	JAN FRANCISCO TEJIMA FORMIGONI	VARA: 1A. DA FAMÍLIA	ÚNICA
LOCAL	RUA VICENTE DE CARVALHO, 187	COMARCA: SÃO CARLOS	
	BAIRRO VILA MARCELINO		
	MATRÍCULA 1.086 – SÃO CARLOS – SP		

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01:

Fachada do imóvel, esquina da Rua Vicente de Carvalho com a Rua Gonçalves Dias.



Foto 02:

Idem foto anterior.



Foto 03:

Idem foto anterior.



Foto 04:
Garagem.



Foto 05:
Quintal da frente.



Foto 06:
Sala.



Foto 07:
Cozinha.

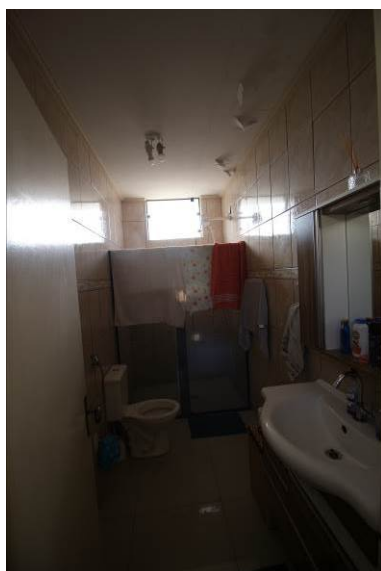


Foto 08:
Banheiro social 01.

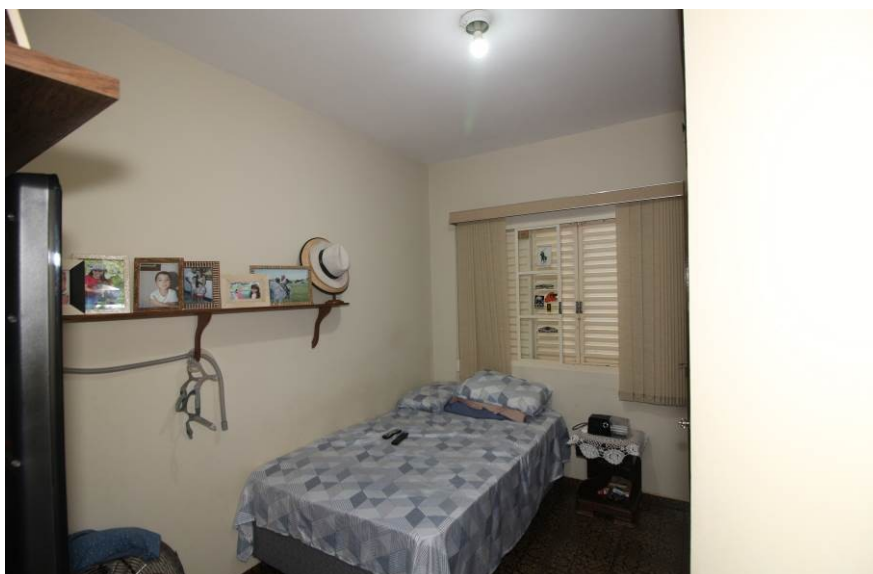


Foto 09:
Dormitório 01.



Foto 10:
Dormitório 02.



Foto 11:
Dormitório 03.



Foto 12:
Banheiro social 02.



Foto 13:

Corredor lateral esquerdo, acesso para o quintal do fundo.



Foto 14:

Idem foto anterior.



Foto 15:

Quintal do fundo.



Foto 16:

Idem foto anterior.



Foto 17:

Corredor lateral direito, acesso pelo quintal do fundo.



Foto 18:

Área de serviço.



Foto 19:

Salão da antiga loja.



Foto 20:

Escada de acesso para o pavimento superior no salão.



Foto 21:

Depósito do salão, pavimento superior.



Foto 22:

Varanda superior.



Foto 23:

Idem foto anterior.



Foto 24:

Idem foto anterior.

ANEXO 03

PESQUISA E TRATAMENTO POR FATORES

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fiscal /Ano

1 **3234** Casa 78,98 2011

logradouro Nº

Rua Fagundes Varella 47

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP

setor quadra Zona Latitude Longitude

5.150 SC2 - Ocupação condicionad -22,02759 ° -47,88562 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 300.000,00 24/02/2026

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

300,0000 m2 Frente ref. 15,00 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_multiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

☐ Potencial de urbanização Topografia

☐ Condomínio fechado Plano

☒ En. Elétrica ☒ Água ☒ Esgoto ☒ Paviment. ☒ Telecom. ☒ Coleta lixo

Dados de Benfeitorias

Construção principal

Residencial Casa Simples (-)

Principal (ou Au p/ Aptos) 65,00

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

40 anos e - Reparos simples

Vagas 1 Dormitór 3 ☐ Armários

wcs 2 Suítes 1 ☐ reformas

Apartamentos

☐ terreo ☐ cobertura ☐ duplex

☐ A. Lazer ☐ piscina ☐ Salão festas

andar elevadores 0

Observações

Cadastro: Diana

OBS: tamanho da área calculada aproximadamente pelo GE.

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 5371 Telefone 33735000

Dados de localização

Amostra: **ficha** Tipo de imóvel Índice fiscal /Ano

2 **3237** Casa 87,76 2011

logradouro Nº

Rua Amadeu Amaral 37

complemento

Bairro/Loteamento Município Local/Condomínio

1 São Carlos/SP

setor quadra Zona Latitude Longitude

5.160 SC2 - Ocupação condicionad -22,02728 ° -47,88744 °

Foto



Dados Econômicos

Modalidade: natureza valor Data do evento

Venda Oferta 459.000,00 24/02/2026

TRANSAÇÃO --> 0,00

Dados do Terreno

Área Unid. Urbano Rural

225,0000 m2 Frente ref. 15,00 m Classe Cap. Uso

Proxy: Valor: regular Situação/Circ.

1 0 frentes_multiplas Percent. Benf. 0

2 0

3 0

☐ Potencial de urbanização Topografia

☐ Condomínio fechado Plano

☒ En. Elétrica ☒ Água ☒ Esgoto ☒ Paviment. ☒ Telecom. ☒ Coleta lixo

Dados de Benfeitorias

Construção principal

Residencial Casa Simples (-)

Principal (ou Au p/ Aptos) 111,36

Secunds. Equivalentes 0,00

idade Estado de conservacao

50 anos e - Reparos simples

Vagas 1 Dormitór 2 ☐ Armários

wcs 2 Suítes 0 ☐ reformas

Apartamentos

☐ terreo ☐ cobertura ☐ duplex

☐ A. Lazer ☐ piscina ☐ Salão festas

andar elevadores 0

Observações

Cadastro: Diana

OBS: área calculada aproximadamente pelo GE.

Fonte de informação

Imobiliária Roca Imóveis Informante Web

Cod. Ref 24995 Telefone 33735000

Dados de localização

Amostra: **ficha**

3

4009

Casa

Índice fical87,76

/Ano2011

logradouro
Rua Vicente de Carvalho

complemento

Bairro/Loteamento

1

Município

São Carlos/SP

Local/Condomínio

setor

quadra

Zona

Latitude

Longitude

5.160

SC3 - Ocupação Condiciona

-22,02982 °

-47,88645 °

Foto

Anexos

4009.jpg

Dados Econômicos

Modalidade: natureza

valor

Data do evento

Venda

Oferta

440.000,00

24/02/2026

TRANSAÇÃO -->

0,00

Dados de Benfeitorias

Construção principal

Residencial Casa Simples (-)

Principal (ou Au p/ Aptos)206,00

Secunds. Equivalentes0,00

idade50 anos

Estado de conservacao

e - Reparos simples

Vagas2 Dormitór3

wcs2 Suítes0

Armários

reformas

Apartamentos

terreo

cobertura

duplex

A. Lazer

piscina

Salão festas

andar

elevadores0

Dados do Terreno

Área

Unid.

Urbano

Rural

300,0000

m2

Fronte ref.10,00 m

Classe Cap. Uso

Situação/Circ.

Percent. Benf.0

Proxy:

Valor:

regular

frentes_multiplas

Potencial de urbanização

Topografia

Condomínio fechado

Plano

En. Elétrica

Água

Esgoto

Paviment.

Telecom.

Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária

Roca Imóveis

Informante

Web

Cod. Ref

81275

Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha**

4

4010

Casa

Índice fical87,76

/Ano2011

logradouro
Rua Hugo Dornfeld

complemento

Bairro/Loteamento

1

Município

São Carlos/SP

Local/Condomínio

setor

quadra

Zona

Latitude

Longitude

5.160

SC3 - Ocupação Condiciona

-22,0277 °

-47,88798 °

Foto

Anexos

4010.jpg

Dados Econômicos

Modalidade: natureza

valor

Data do evento

Venda

Oferta

160.000,00

24/02/2026

TRANSAÇÃO -->

0,00

Dados de Benfeitorias

Construção principal

Residencial Casa Econômico

Principal (ou Au p/ Aptos)130,27

Secunds. Equivalentes0,00

idade60 anos

Estado de conservacao

g - Reparos importantes

Vagas2 Dormitór2

wcs1 Suítes0

Armários

reformas

Apartamentos

terreo

cobertura

duplex

A. Lazer

piscina

Salão festas

andar

elevadores0

Dados do Terreno

Área

Unid.

Urbano

Rural

229,1400

m2

Fronte ref.10,00 m

Classe Cap. Uso

Situação/Circ.

Percent. Benf.0

Proxy:

Valor:

regular

frentes_multiplas

Potencial de urbanização

Topografia

Condomínio fechado

Plano

En. Elétrica

Água

Esgoto

Paviment.

Telecom.

Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

Fonte de informação

Imobiliária

Roca Imóveis

Informante

Web

Cod. Ref

80365

Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha**

5

4013

Tipo de imóvel

Casa

Índice fical

78,98

/Ano

2011

logradouro

Rua Fagundes Varella

Nº

77

complemento

Bairro/Loteamento

1

Município

São Carlos/SP

Local/Condomínio

setor

quadra

Zona

Latitude

Longitude

5.150

SC3 - Ocupação Condiciona

-22,02789 °

-47,88559 °

Foto



4013.jpg

Dados Econômicos

Modalidade: natureza

Venda

Oferta

valor

420.000,00

Data do evento

24/02/2026

TRANSAÇÃO -->

0,00

Dados de Benfeitorias

Construção principal

Residencial Casa Simples (+)

Principal (ou Au p/ Aptos)

131,03

Secunds. Equivalentes

0,00

idade

30 anos

Estado de conservacao

e - Reparos simples

Vagas

2

Dormitór

3

Armários

wcs

2

Suítes

1

reformas

Apartamentos

terreo

cobertura

duplex

A. Lazer

piscina

Salão festas

andar

elevadores

0

Dados do Terreno

Área

189,1600

Unid.

m2

Proxy:

Valor:

0

0

0

Urbano

Frente ref.

11,00 m

☒ regular

☐ frentes_múltiplas

☐ Classe Cap. Uso

☐ Situação/Circ.

☐ Percent. Benf.

0

☐ Potencial de urbanização

☐ Condomínio fechado

Topografia

Plano

☒ En. Elétrica

☒ Água

☒ Esgoto

☒ Paviment.

☒ Telecom.

☒ Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

OBS: frente calculada aproximadamente pelo G.E

Fonte de informação

Imobiliária

Roca Imóveis

Informante

Web

Cod. Ref

67737

Telefone

Dados de localização

Amostra: **ficha**

6

4015

Tipo de imóvel

Casa

Índice fical

87,76

/Ano

2011

logradouro

Rua Vicente de Carvalho

Nº

complemento

Ao lado do imóvel nº 290

Bairro/Loteamento

1

Município

São Carlos/SP

Local/Condomínio

setor

quadra

Zona

Latitude

Longitude

5.160

SC3 - Ocupação Condiciona

-22,02965 °

-47,88659 °

Foto



4015.jpg

Dados Econômicos

Modalidade: natureza

Venda

Oferta

valor

520.000,00

Data do evento

24/02/2026

TRANSAÇÃO -->

0,00

Dados de Benfeitorias

Construção principal

Residencial Casa Simples

Principal (ou Au p/ Aptos)

244,02

Secunds. Equivalentes

0,00

idade

40 anos

Estado de conservacao

e - Reparos simples

Vagas

3

Dormitór

3

Armários

wcs

3

Suítes

1

reformas

Apartamentos

terreo

cobertura

duplex

A. Lazer

piscina

Salão festas

andar

elevadores

0

Dados do Terreno

Área

358,5000

Unid.

m2

Proxy:

Valor:

0

0

0

Urbano

Frente ref.

12,00 m

☒ regular

☐ frentes_múltiplas

☐ Classe Cap. Uso

☐ Situação/Circ.

☐ Percent. Benf.

0

☐ Potencial de urbanização

☐ Condomínio fechado

Topografia

Plano

☒ En. Elétrica

☒ Água

☒ Esgoto

☒ Paviment.

☒ Telecom.

☒ Coleta lixo

Observações

Cadastro: Diana

OBS: frente calculada aproximadamente pelo G.E

Fonte de informação

Imobiliária

Roca Imóveis

Informante

Web

Cod. Ref

61680

Telefone

TRATAMENTO POR FATORES										
ZONA:		1	I - Zonas de Uso Residencial Horizontal - Popular							
I.Loc. padrão:		87,76	Coef. Esquina "Ce" =				1,00			
Frete de referência =		5,00	m	Expoente "f" =				n.a.		
Prof. Lim.:	min.:	15,00	m	Expoente "p" =				n.a.		
	max:	30,00	m	Topogr.COD =				8	1,25	
Área de Referência		125,00	m²	Expoente "a" =				0,20		
Áreas Lim.	min.:	100,00	m²	Expoente "a" arbitrado =				0,20		
	max.:	400,00	m²							
CONSTRUÇÃO:	CUB	2.133,91	R\$/m2	mar/26		Fac.h.eq. =		0,88		
	Kaj.	0,80								
No. Elem. Pesq.:		6	Fator Fonte:				0,90			

Elem.	DATA	Mês Ref jan/2000 =1	Ficha	Dados do Imóvel			Dados do Terreno		
6				Valor Vo (R\$)	Fonte	I.Loc.	Testada princ. (m)	Área (m²)	
1	24/02/2026	314	3.234	300.000,00	OF	0,90	78,98	15,00	300,00
2	24/02/2026	314	3.237	459.000,00	OF	0,90	87,76	15,00	225,00
3	24/02/2026	314	4.009	440.000,00	OF	0,90	87,76	10,00	300,00
4	24/02/2026	314	4.010	160.000,00	OF	0,90	87,76	10,00	229,14
5	24/02/2026	314	4.013	420.000,00	OF	0,90	78,98	11,00	189,16
6	24/02/2026	314	4.015	520.000,00	OF	0,90	87,76	12,00	358,50

Elem.	Dados da Construção								
6	Ac (m2) inform.	Ac.h. (m2)	Padrão (Cod.)	Unit.C (VV)	Est.Conserv. indice	cod.	Vu (anos)	R%	Idade (anos)
1	65,00	57,20	124A	1,25	5	e	70,00	0,20	40
2	111,36	98,00	124A	1,25	5	e	70,00	0,20	50
3	206,00	181,28	124A	1,25	5	e	70,00	0,20	50
4	130,27	114,64	123B	1,07	7	g	70,00	0,20	60
5	131,03	115,31	124C	1,74	5	e	70,00	0,20	30
6	244,02	214,74	124B	1,50	5	e	70,00	0,20	40

TRATAMENTO POR FATORES					Amostra sem Homog.		Válidos																								
					média		741,97		741,97						769,43				853,38				880,84								
					desvpad		369,56		369,56						372,55				405,68				407,20								
					c.v.		49,81%		49,81%						48,42%				47,54%				46,23%								
					N		6		6						6				6				6								
										DOS COEFICIENTES DE VARIAÇÃO IS																					
					> 2R					OK					OK																
					< 1/2					S					S																
										FATORES UTILIZADOS (S/N)																					
Valores e coeficientes calculados										Valores e coeficientes calculados										Vus.Tratados											
Elem		Ficha		Vo x Ff (R\$)		Foc		Vb (R\$) (estim.)		Vt (R\$)		Prof.Eq.		Unit. (R\$/m²)		Unit.Valid (R\$/m²)		Valid S/N		Ftr		Vu Valid		Ca		Vu Valid		Soma		Vu Valid	
1		3.234		270.000,00		0,56		68.533,74		201.466,26		20,00		671,55		671,55		S		74,65		746,21		128,51		800,06		203,16		874,72	
2		3.237		413.100,00		0,45		95.026,73		318.073,27		15,00		1413,66		1413,66		S		0,00		1.413,66		176,35		1.590,01		176,35		1.590,01	
3		4.009		396.000,00		0,45		175.785,80		220.214,20		30,00		734,05		734,05		S		0,00		734,05		140,47		874,51		140,47		874,51	
4		4.010		144.000,00		0,28		58.085,03		85.914,97		22,91		374,95		374,95		S		0,00		374,95		48,31		423,26		48,31		423,26	
5		4.013		378.000,00		0,65		224.601,08		153.398,92		17,20		810,95		810,95		S		90,15		901,10		70,05		881,00		160,20		971,15	
6		4.015		468.000,00		0,56		307.879,63		160.120,37		29,88		446,64		446,64		S		0,00		446,64		104,77		551,41		104,77		551,41	

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS - Vu (R\$/m2)			
Amostra Original		Amostra Saneada	
média	880,84	739,01	<---
desvpad	407,20	237,47	
c.v.	46,23%	32,13%	
N	6	5	
Intervalo de Confiança			
tc	1,48	1,53	
min	641,50	582,27	
max	1.120,19	895,75	
Critério de exclusão:			
(a) média +/- 30%	264,25	221,70	
(b) desv.padrão	407,20	237,47	
(c) Chauvenet	704,46	391,82	
C	<---	adotado	
amplit.corte	704,46	391,82	
min	176,39	347,19	
max	1.585,30	1.130,83	
Grau de Precisão:			
Ampl. do I.C. (80%):		313,47	
média:		739,01	
Dif. % :		42,4%	
GRAU DE PRECISÃO:		I	
Elem.	Amostra Original V.U.H. (R\$/m²)	Amostra Saneada V.U.H. (R\$/m²)	Outlier
1	874,72	874,72	
2	1.590,01	OUTLIER	S
3	874,51	874,51	
4	423,26	423,26	
5	971,15	971,15	
6	551,41	551,41	