

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

**EXMO. SR DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA CO-
MARCA DE COTIA – SÃO PAULO.**

Processo nº 1000520-06.2022.8.26.0152

Ação:- Carta precatória Cível

Requerente:- Gustavo Ranzani Hermann

Requerido:- Emerson Luís Negrelli

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002/D, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos da Carta Precatória extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória ajuizada por GUSTAVO RANZANI HERMANN em face de EMERSON LUÍS NEGRELLI, Processo nº 1032026-69.2016.8.26.0100, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central, processo em epígrafe, tendo procedido as diligências necessárias ao cumprimento de sua missão, e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a VOSSA EXCELÊNCIA o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cotia, 25 de maio de 2023.



THALES DO VALLE DUTRA

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente Laudo de Avaliação do imóvel descrito na Carta Precatória extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória ajuizada por GUSTAVO RANZANI HERMANN em face de EMERSON LUÍS NEGRELLI, Processo nº 1032026-69.2016.8.26.0100, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central.

Verifica-se, às fls. 01, que a Carta Precatória tem por finalidade a **elaboração de Laudo de Avaliação** do bem imóvel objeto da matrícula nº 80.803 com registro no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, situado no Distrito de Raposo Tavares, Município e Comarca de Cotia, na Via dos Bandeirantes esquina com a Rua “B”, entre os kms 47 e 48 da Via Bandeirantes, com área de 3.000,00m², cadastrado perante a municipalidade sob o nº 132635311000100000-1.

Em R. Despacho de fls. 90, foi nomeado Perito Judicial no feito o técnico signatário, que assumiu o compromisso geral em Cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu laudo de avaliação do imóvel objetivado na lide focalizada, e que submete à apreciação do **E. JULGADOR** conforme segue:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seus valores de mercado.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando objeto da matrícula nº 30.803, é constituído de terreno, sem benfeitorias, com acesso direto, que até o ano de 1981 fazia parte de do Município de Cotia, situado no distrito de Vargem Grande Paulista, o qual em 1981 foi emancipado político e administrativamente, passando então a ser parte do novo Município de Vargem Grande Paulista.

Consta da Matrícula nº 80.803, que seu objeto está situado na Via Bandeirantes esquina com a Rua “B”, vias públicas que de acordo com a documentação a seguir juntada, apurada junto à Prefeitura de Vargem Grande Paulista, a Via Bandeirantes ou Estrada Bandeirantes passou há muito tempo ser denominada Estrada Bungiro Nakao e a Rua “B”, conforme Lei nº 699/82 de 17 de Julho de 1982, no seu Artigo 2º, consta que a antiga Rua B passa a ser denominada por Rua Rozário Gaspar e no seu Artigo 5º, consta que a atual Marginal da Via Bandeirantes passa a ser denominada por Rua José Coelho Casas.

Através de demais documentos apurados na Prefeitura de Vargem Grande Paulista, também foi possível obter as informações sobre o imóvel, o qual é designado por Lote PT01 da Quadra 03 da Gleba A do Loteamento Fazenda Belbancy, cadastrado perante a municipalidade sob o nº 13263.61.24.0160.00.000.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA
 ESTADO DE SÃO PAULO
 GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 699/82 - DE 17 DE MAIO DE 1.982

"Dispõe sobre denominação de vias públicas"

CARMELINO PIRES DE OLIVEIRA, Prefeito do Município de Cotia,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Cotia aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º - Passa a denominar-se RUA PAULINE - a atual Rua Tapicuru, antiga Rua "A", do loteamento Fazenda Belbancy, de acordo com o Decreto nº 1.329/72, com início na Via Bandeirantes - SP-250 e término em propriedade particular, com 12,00 metros de largura e extensão de 140,00 metros.

Artigo 2º - Passa a denominar-se RUA ROZARIO - GASPAR, a atual Rua Pardal, antiga Rua "B", do loteamento Fazenda Belbancy, de acordo com o Decreto nº 1.329/79, de 14.03.79, com início na Via Bandeirantes - SP-250, e término em propriedade particular, com 14,00 metros de largura e extensão de 480,00 metros.

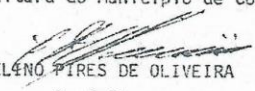
Artigo 3º - Passa a denominar-se RUA JOSÉ ERNES TOZZI, a atual Rua Tico-Tico, antiga Rua "D", do loteamento Fazenda Belbancy, de acordo com o Decreto nº 1.329/79, de 14.03.79, com início na Rua Tapicuru e término na Rua Sabiã-Peri, com 10,00 metros de largura e 394,00 metros de extensão.

Artigo 4º - Passa a denominar-se RUA IGINO GIORGI, a atual Rua Sabiã-Pei, antiga Rua "C", do loteamento Fazenda Belbancy, de acordo com o Decreto nº 1.329/79, de 14.03.79, com início na Via Bandeirantes - SP-250, e término em propriedade particular, com 10,00 metros de largura e 479,00 metros de extensão.

Artigo 5º - Passa a denominar-se RUA JOSE COELHO CASAS, a atual Marginal, do loteamento Fazenda Belbancy, com início na Rua TAPICURU e término na Rua Sabiã-Peri, com 10,00 metros de largura e 500,00 metros de extensão.

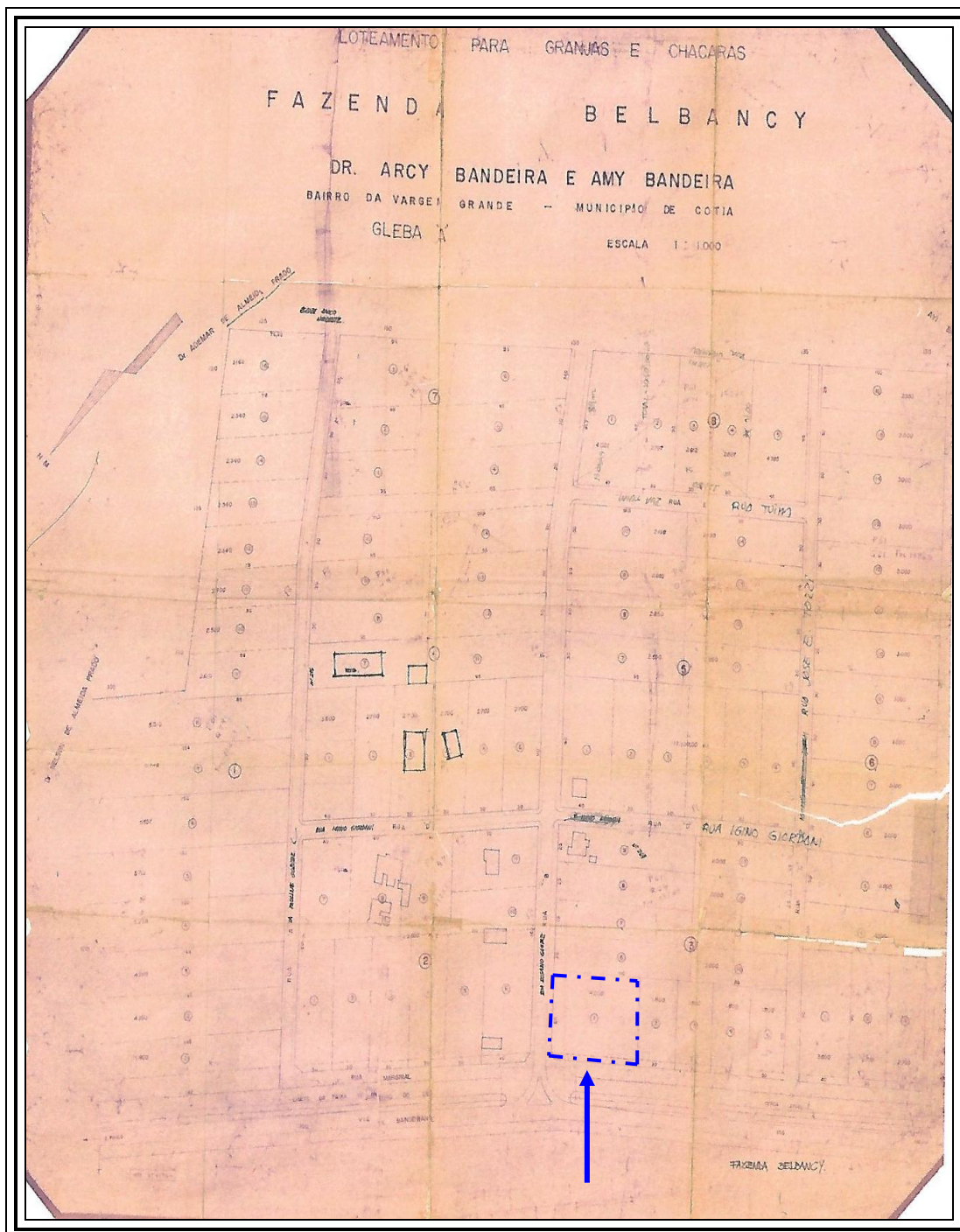
Artigo 6º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Cotia, aos 17 de maio de 1.982.


 CARMELINO PIRES DE OLIVEIRA
 Prefeito.-

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



LOTE 01 DA QUADRA 03 DO LOTEAMENTO FAZENDA BELBANCY

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2023 às 17:58, sob o número WCOA23700653433. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000520-06.2022.8.26.0152 e código B5E33B7.

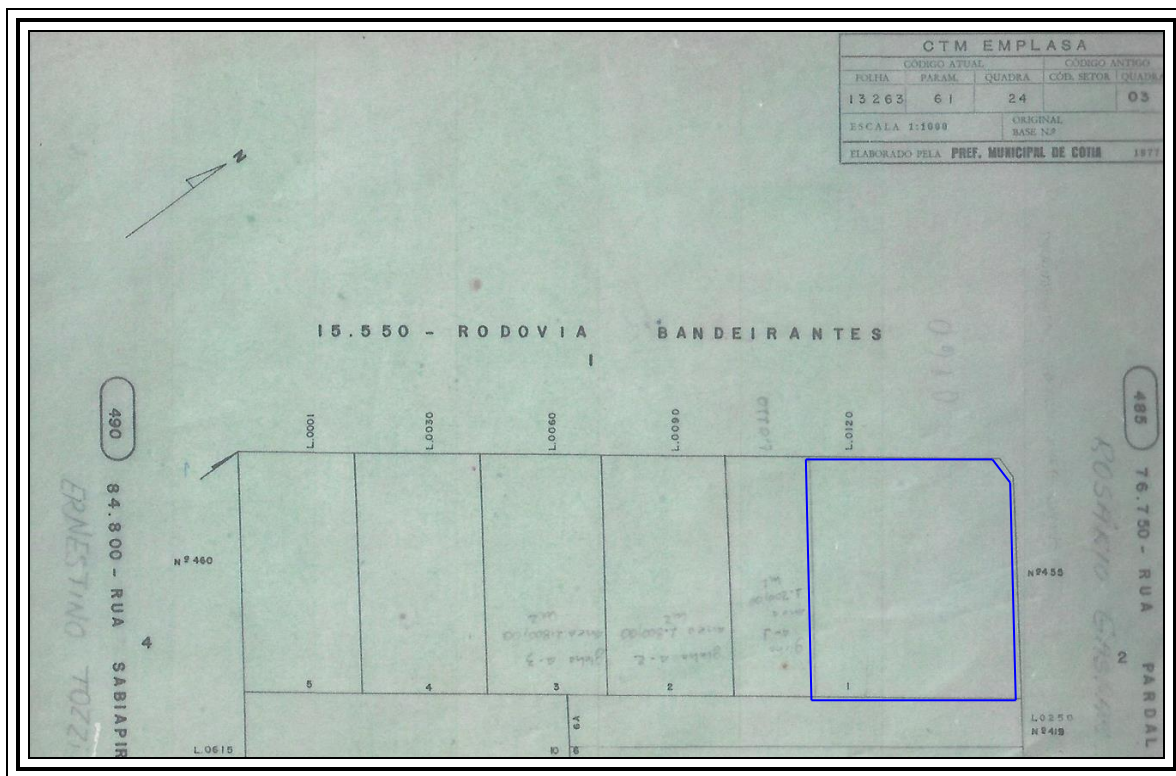
THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

LCBORBA 25-11-2022 10:45:55		Página : 1	
 Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista			
Ficha Cadastral			
Exercício: 2022			
Imóvel 1232	Inscrição Imóvel <u>13263.61.24.0160.00.000</u>	Loteamento <u>FAZ BELBANCY</u>	Quadra / Lote <u>03 - PT 01</u>
Localização do Imóvel			
Endereço: <u>R. - JOSE COELHO CASAS, 201</u>			
Complemento:		Bairro: MARIÁPOLIS GINETTA	CEP: 06.730-000
Dados do Proprietário (Endereço e CPF - CNPJ)			
Proprietário: 28597 - <u>EDILSON JOSE NEGRELLI</u>		-030.171.278-69	
Endereço: AV. HILDEBRANDO DE LIMA, 245 1º ANDAR KM 18 - OSASCO - SP - 06.190-130			
Dados do Compromissário (Endereço e CPF - CNPJ)			
Compromissário: -			
Endereço de Entrega			
End. Entrega: AV. HILDEBRANDO DE LIMA , 245 , 1º ANDAR , KM 18 , OSASCO , SP - 06.190-130			
Informações sobre o Imóvel			
Informações sobre o Terreno		Informações sobre a Edificação	
Área Terreno(m²):	<u>3.000,00</u>	Categoria:	
Área Terr. Isento (m²):	0,00	Posição:	
Fator Topográfico:	2 - Declive	Fachada:	
Fração Ideal(m²):	3.000,00	Conservação:	
Fator Pedológico:	0 - Normal	Situação:	
Total de Unidades no Lote:	1	Área Construída(m²):	0,00
Área Total Construída no Lote(m²):	0,00	Pontuação:	0,00
Frentes(m):	1 - Esquina		
Ocupação: 0 - Nenhum	Utilização: 1 - Residência Casa	Patrimônio: 1 - Particular	
Muro: 0 - Nenhum	Finalidade: 1 - Uso Próprio	Formato: 1 - Regular	
Passeio: 3 - Sem Info.	Imposto: 1 - Tributável	Taxas: 1 - Tributável	
Informações Adicionais			
Testadas: R. JOSE COELHO CASAS	Trecho: 10	Tamanho: 50,00	Face: 0,00
Testadas: RUA ROZARIO GASPARG	Trecho: 10	Tamanho: 60,00	Face: 0,00
Características da Edificação			
Serviços Públicos			
(AGUA - Não) (ESGOTO - Não) (TELEFONE - Não) (LUZ - Não) (NENHUM - Não) (LOTEADOR - Não)			
Valor Venal do Imóvel			
R\$ 124.992,30 (Cento e Vinte e Quatro Mil, Novecentos e Noventa e Dois Reais e Trinta Centavos)			

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

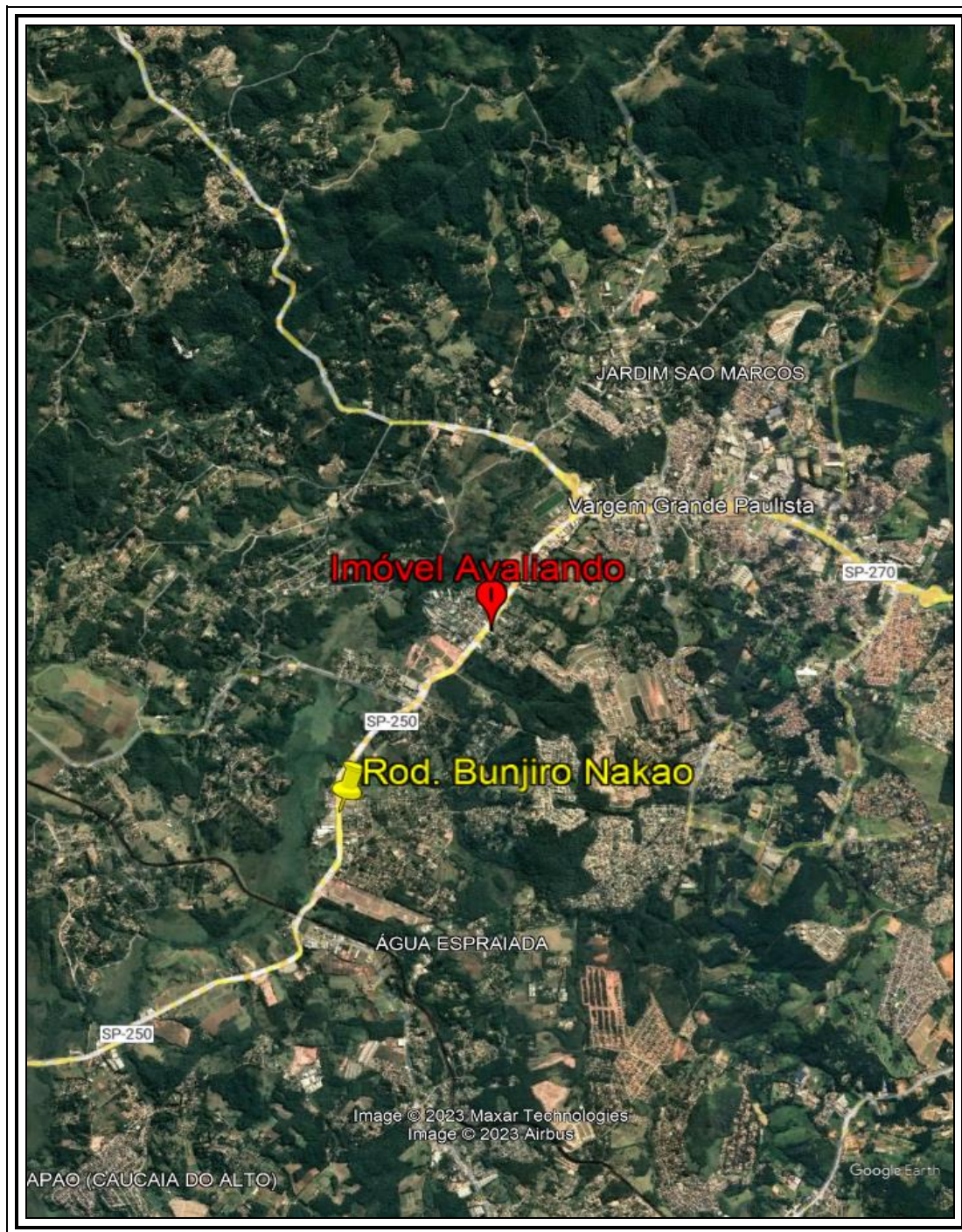
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



LOTE 01 DA QUADRA 03 DO LOTEAMENTO FAZENDA BELBANCY

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2023 às 17:58, sob o número WCOA23700653433. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000520-06.2022.8.26.0152 e código B5E33B7.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - LOCAL

A região do Bairro Fazenda Belbancy, em que está localizado o imóvel avaliando é possuidora de todos os melhoramentos públicos, distante, aproximadamente, 3,00km do Centro de Vargem Grande Paulista.

O comércio na região é fraco, sendo razoável o transporte coletivo para a região central da cidade, bairros periféricos e para os Municípios de Cotia.

Para uma melhor visualização da área atingida pela obra expropriatória o Jurisperito junta a seguir documentação fotográfica do local:



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 01 : Vista parcial da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Ibiúna – Vargem Grande Paulista, km 47, notando-se, à direita, o imóvel avaliando, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 02 : Vista parcial do imóvel avaliando, designado por Lote 01 da Quadra 03 do Loteamento Fazenda Belbancy, lado direito da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Ibiúna – Vargem Grande Paulista, km 47, situado na esquina com a Rua José Coelho Casas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 03 : Outro ângulo do imóvel avaliando, designado por Lote 01 da Quadra 03 do Loteamento Fazenda Belbancy, lado direito da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Ibiúna – Vargem Grande Paulista, km 47, situado na esquina com a Rua José Coelho Casas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 04 : Outro ângulo do imóvel avaliando, designado por Lote 01 da Quadra 03 do Loteamento Fazenda Belbancy, lado direito da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Ibiúna – Vargem Grande Paulista, km 47, situado na esquina com a Rua José Coelho Casas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 05 : Outro ângulo do imóvel avaliando, designado por Lote 01 da Quadra 03 do Loteamento Fazenda Belbancy, lado direito da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Ibiúna – Vargem Grande Paulista, km 47, situado na esquina com a Rua José Coelho Casas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 06 : Outro ângulo do imóvel avaliando, designado por Lote 01 da Quadra 03 do Loteamento Fazenda Belbancy, lado direito da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Ibiúna – Vargem Grande Paulista, km 47, situado na esquina com a Rua José Coelho Casas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2023 às 17:58, sob o número WCOA23700653433. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000520-06.2022.8.26.0152 e código B5E33B7.



FOTO 07 : Vista parcial da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Vargem Grande Paulista - Ibiúna, km 47, notando-se, à esquerda, o imóvel avaliando, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2023 às 17:58, sob o número WCOA23700653433. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000520-06.2022.8.26.0152 e código B5E33B7.



FOTO 08 : Outro ângulo da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Vargem Grande Paulista - Ibiúna, km 47, notando-se, à esquerda, o imóvel avaliando, onde apontado, na esquina com a Rua José Coelho Casas.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

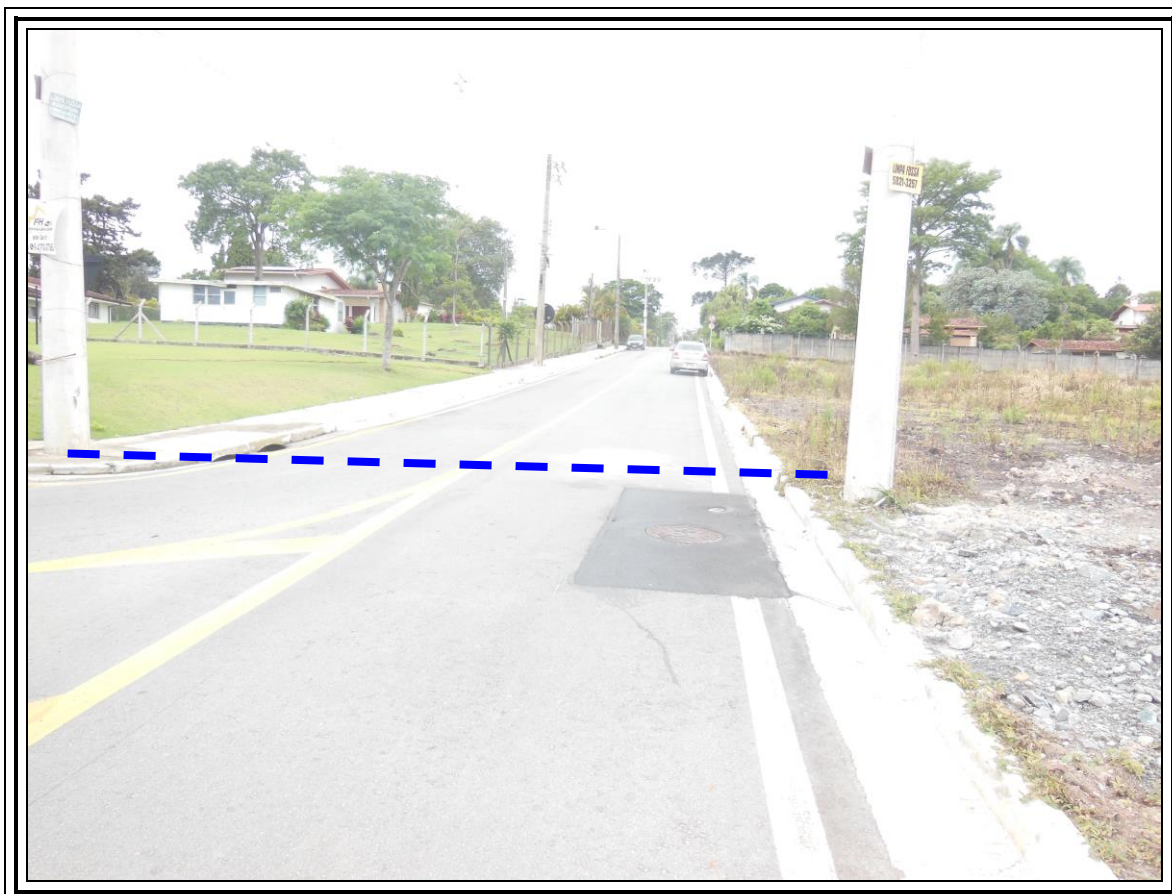


FOTO 09 : Vista parcial da confluência entre o trecho da Rua José Coelho Casas, abaixo da linha demarcada, e o início da Rua Rozário Gaspar, acima, notando-se o imóvel avaliando, à direita, que está voltado também para ambas as vias.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 10 : Outro ângulo do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 11 : Outro ângulo do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 12 : Vista parcial da Rua Rozário Gaspar, notando-se o imóvel avaliando, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - IV

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Uma vez que não existem benfeitorias a serem avaliadas, apenas a parcela do imóvel referente à fração de terreno será indenizada.

IV.1 - METODOLOGIA

O Método Evolutivo será utilizado no presente trabalho como Metodologia, uma vez que o referido método, sempre que houver elementos semelhantes ao avaliando, conforme as normas vigentes, é o mais indicado para estimar o valor de mercado de glebas, de terrenos, de casas padronizadas, de lojas, de apartamentos, de escritórios, de armazéns, etc.

O Método Evolutivo consiste em se determinar o valor de mercado do imóvel através da composição do valor do terreno com o valor de sua construção com os custos diretos e indiretos e o fator de comercialização, sendo que a fórmula para a utilização deste método é a que segue:

$$VI = (VT + VB) \times Fc,$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

onde:

VI = valor do imóvel avaliando;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitorias

Fc = fator de comercialização

IV.2 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária da região do Bairro da Fazenda Belbancy, em que se localizava o imóvel avaliando, o signatário, para a elaboração do Laudo de Avaliação, se fundamentou no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, onde foram analisados dados de 06 (seis) elementos, todos situados na mesma região geoeconômica com frente para a Rodovia Bungiro Nakao (Vide rol em ANEXO).

Todos os elementos, sofreram a homogeneização com a aplicação de tratamento por fatores preconizada pelas Normas/11, com o fito de se apurar:

FATOR FONTE : nos casos de ofertas que não refletiam com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

escondem uma maior valorização, foi efetuado um desconto de 10%, compensando-se desta forma a sua superestimativa natural;

ATUALIZAÇÃO : Todos os valores referem-se ao mês de maio/2.023;

CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nu;

COMPARATIVO CONCLUSO : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

$$q = \text{R\$ } 606,24\text{m}^2$$

SEISCENTOS E SEIS REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS
POR METRO QUADRADO

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

IV.3.- VALOR DO TERRENO

O valor correspondente ao terreno será firmado considerando-se que a seguinte expressão:

$$VT = S \times q \times$$

onde:

VT = Valor do terreno

S = Área do terreno = 3.000,00m²

q = Unitário básico de terreno definido por pesquisa retro
apresentada = R\$ 606,24/m²

$$VT = 3.000,00m^2 \times R\$ 606,24/m^2$$

$$VT = R\$ 1.817.720,00$$

Em números redondos:

$$VT = R\$ 1.820.000,00$$

UM MILHÃO E OITOCENTOS E VINTE MIL
REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Pelo fato de não existirem edificações e benfeitorias, o valor do imóvel avaliando será o corresponde a parcela referente ao valor do terreno, a saber:

$$VI = VT$$

$$VI = R\$ 1.820.000,00$$

UM MILHÃO E OITOCENTOS E VINTE MIL

REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresentando Laudo de Avaliação em 31 (trinta e uma) páginas, e **04 ANEXOS**, enumeradas, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que também vão assinadas e datadas.

Cotia, 25 de maio de 2.023.



THALES DO VALLE DUTRA

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

A N E X O 01
PESQUISA DO UNITÁRIO
BÁSICO DE TERRENO



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 01

LOCAL : Rodovia Bungiro Nakao, km 47, lado direito sentido Ibiúna - Vargem Grande Paulista, 40m da esquina com a Rua José Coelho Casas.

TERRENO : 1800,00m²

OFERTA : Terreno

VALOR : R\$ 1.500.000,00

OFERTANTE : Nova Castelo, Tel. 4158-1313

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_1 = \frac{\text{R\$ } 1.500.000,00 \times 0,90}{1.800,00\text{m}^2}$$

$$q_1 = \text{R\$ } 750,00/\text{m}^2$$



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 02

LOCAL : Av. Madagascar, nº 42, altura do km 47 da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Vargem Grande Paulista - Ibiúna
 TERRENO : 1080,00m²
 OFERTA : Padrão Médio, termo médio, em estado regular de manutenção simples (Linha “c” do Quadro “A”)
 EDIFICAÇÃO : 483,00m²
 IDADE ESTIMADA : 20 anos
 VALOR : R\$ 2.500.000,00
 OFERTANTE : Setape Avaliações de Imóveis, Tel. 97356-0209
 R8N : R\$ 1.914,68/m² – abril/23

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsolescência (Foc) = $R + K \times (1-R)$,
 onde: $K = 20/70 = 0,28$ [Tabela 2: idade referencial (28) x estado de conservação (coluna “c”)], então temos que $K = 0,8001$;
 $Foc = 0,20 + 0,8001 \times (1-0,20) = 0,8400$
 $Vc = 2,154 \times R\$ 1914,168/m^2 \times 483,00m^2 \times 0,8400 = R\$ 1.673.285,82$

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_2 = [(R\$ 2.500.000,00 \times 0,90) - R\$ 1.673.285,82]$$

$$1080,00m^2$$

$$q_2 = R\$ 533,99/m^2$$



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 03

LOCAL : Rodovia Bunjiro Nakao, nº 46.101, altura do km 47 da Rodovia Bunjiro Nakao, sentido Vargem Grande Paulista - Ibiúna
 TERRENO : 2000,00m²
 OFERTA : Padrão Simples, termo mínimo, necessitando de reparos simples a importantes (Linha “f” do Quadro “A”)
 EDIFICAÇÃO : 500,00m²
 IDADE ESTIMADA : 25 anos
 VALOR : R\$ 1.950.000,00
 OFERTANTE : Xavier Imóveis, Tel. 4158-7070
 R8N : R\$ 1.914,68/m² – abril/23

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsolescência (Foc) = $R + K \times (1-R)$,
 onde: $K = 25/70 = 0,38$ [Tabela 2: idade referencial (38) x estado de conservação (coluna “f”)], então temos que $K = 0,4929$;
 $Foc = 0,20 + 0,4929 \times (1-0,20) = 0,5940$
 $Vc = 1,251 \times R\$ 1914,68/m^2 \times 500,00m^2 \times 0,5940 = R\$ 711.393,61$

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_3 = [(R\$ 1.950.000,00 \times 0,90) - R\$ 711.393,61]$$

$$2.000,00m^2$$

$$q_3 = R\$ 693,60/m$$



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 04

LOCAL : Rodovia Bungiro Nakao, km 47, lado direito sentido Ibiúna - Vargem Grande Paulista, 150m da esquina da Rua José Coelho Casas.

TERRENO : 2100,00m²

OFERTA : Terreno

VALOR : R\$ 1.300.000,00

OFERTANTE : Doutor Leonardo Imóveis, Tel. 4158-3868

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_4 = \frac{\text{R\$ } 1.300.000,00 \times 0,90}{2.100,00\text{m}^2}$$

$$q_4 = \text{R\$ } 557,14/\text{m}^2$$



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 05

LOCAL : Rua Serra da Mantiqueira, s/n, Jardim Helena Maria,
km 46, lado direito, sentido Vargem Grande Paulista - Ibiúna.

TERRENO : 1080,00m²

OFERTA : Terreno

VALOR : R\$ 680.400,00

OFERTANTE : Xavier Imóveis, Tel. 4158-3016

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_5 = \frac{\text{R\$ } 680.400,00 \times 0,90}{1.080,00\text{m}^2}$$

$$q_5 = \text{R\$ } 567,00/\text{m}^2$$



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 06

LOCAL : Rodovia Bunjiro Nakao, km 49, lado direito, sentido
 Ibiúna - Vargem Grande Paulista.
 TERRENO : 2.100,00m²
 OFERTA : Terreno
 VALOR : R\$ 1.250.000,00
 OFERTANTE : Proprietário, Sr. Elizeu, Tel. 99620-6997

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_6 = \frac{\text{R\$ } 1.250.000,00 \times 0,90}{2.100,00\text{m}^2}$$

$$q_6 = \text{R\$ } 535,71/\text{m}^2$$



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto:

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m²)</u>
01	750,00
02	533,99
03	693,60
04	557,14
05	567,00
06	<u>535,71</u>
	SOMA : R\$ 3.637,44

O signatário calcula :

A) MÉDIA GERAL : R\$ 3.637,44/06 = R\$ 606,24/m².

B) FAIXA DE VALOR : Variação de 30% da média geral:

mínimo : R\$ 606,24/m² x 0,70 = R\$ 424,36/m²

máximo : R\$ 606,24/m² x 1,30 = R\$ 788,11/m²

C) ELEMENTOS DISCREPANTES : Por se afastarem da faixa supra.

não há

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

D) UNITÁRIO PROPOSTO :

$$q = \text{R\$ } 606,24/\text{m}^2$$

SEISCENTOS E SEIS REAIS
E VINTE E QUATRO CENTAVOS
POR METRO QUADRADO



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024


A N E X O 02
NORMAS DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEIS URBANOS - 2011



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2023 às 17:58, sob o número WCOA23700653433. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000520-06.2022.8.26.0152 e código B5E33B7.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
IBAPE/SP: 2011

RELATOR DA REVISÃO: Eng.º Nelson Nady Nór Filho.

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

COLABORADORES DA REVISÃO: Eng.º Alcides Ferrari Neto, Arq.ª Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira, Eng.º Antonio Sérgio Liporoni, Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.ª Monica D'Amato, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Osório Accioly Gatto, Eng.º Paulo Grandiski.

RELATORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Ana Maria de Biazzzi Dias Oliveira, Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.º José Fiker e Eng.º Milton Candeloro.

COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Accioly Gatto e Eng.º Paulo Grandiski.

COLABORADORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º Dionísio Nunes Neto, Eng.º Eduardo Rottmann, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.º Nelson Nady Nór Filho, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Octavio Galvão Neto, Eng.º Ruy Campos Vieira e Eng.º Tito Lívio Ferreira Gomide.

RESPONSABILIDADE:

Arq.ª Ana Maria de Biazzzi Dias de Oliveira
 Presidente IBAPE/SP

Eng.ª Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
 Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS
 IBAPE/SP

1



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

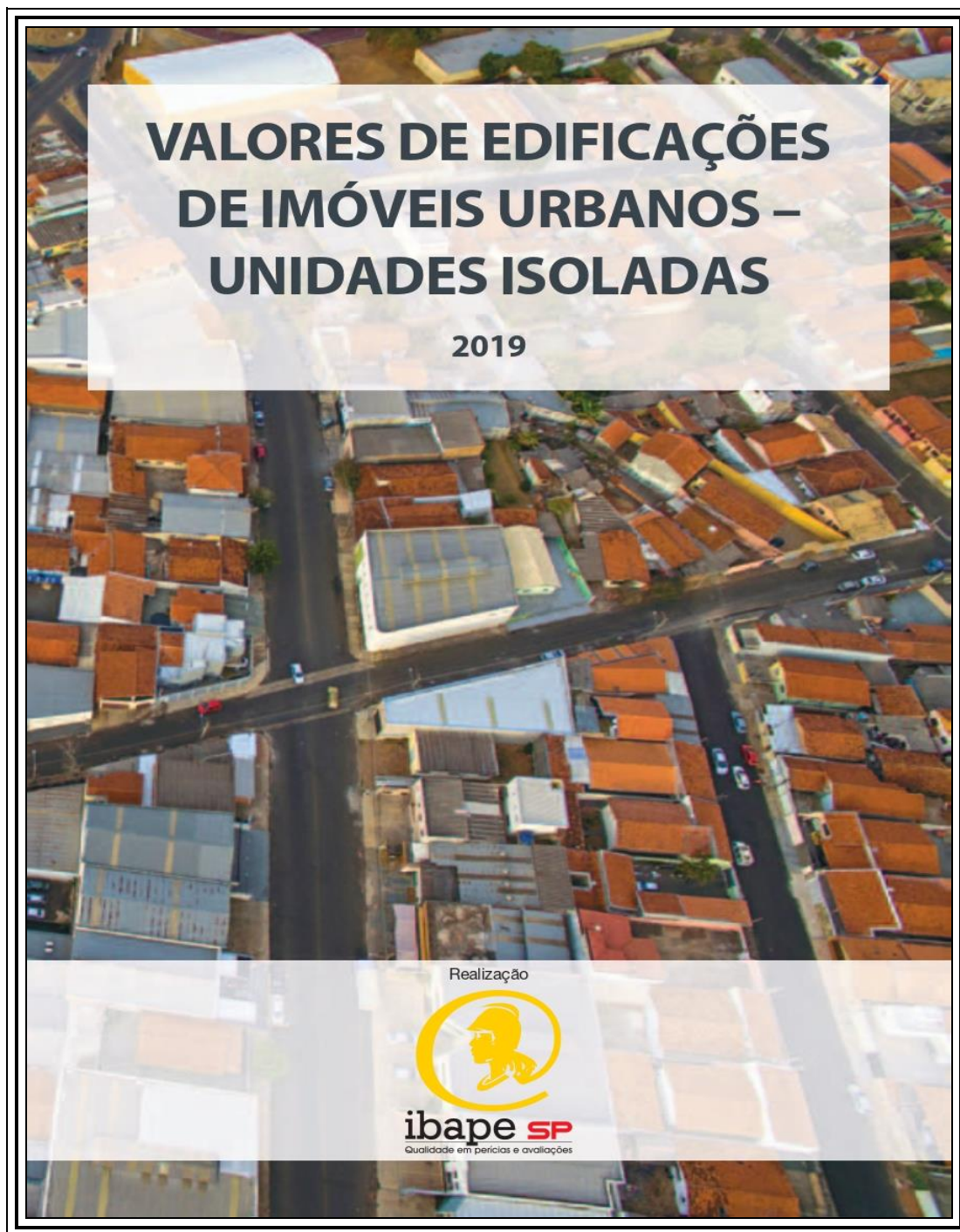
RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

A N E X O 03
VALORES DE EDIFICAÇÕES DE
IMÓVEIS URBANOS – 2.019



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_E) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_E) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.
- 3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

15

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THALES DO VALLE DUTRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2023 às 17:58, sob o número WCOA23700653433. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000520-06.2022.8.26.0152 e código B5E33B7.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

3.2.10 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 7. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_R – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Quadro 1.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem, conforme *Quadro 1*.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

I_R – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme *Tabela 1* acima.

3.2.5 A vida referencial (I_R) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na *Tabela 1*.

Tabela 1 – Vida referencial (I_R) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – I _R (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

14

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

A N E X O 04
BOLETIM ECONÔMICO
SINDUSCON/SP
ABRIL/23




THALES DO VALLE DUTRA

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO

CREA 5060194002

RUA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Setor de Economia


Boletim Econômico - Abril de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=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	
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.063,67	55,55
Material	798,67	41,71
Despesas Administrativas	52,34	2,73
Total	1.914,68	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2023 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.873,70	0,23	2.296,12	0,30	R-1	2.797,69	0,14	
PP-4	1.743,52	0,26	PP-4	2.143,44	0,36	R-8	2.261,79	0,17
R-8	1.667,25	0,25	R-8	1.914,68	0,29	R-16	2.434,83	0,28
PIS	1.285,42	0,27	R-16	1.858,29	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2023 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	2.219,28	0,29	CAL-8	2.346,55	0,32
CSL-8	1.923,64	0,25	CSL-8	2.069,67	0,30
CSL-16	2.562,61	0,25	CSL-16	2.709,07	0,32
RP1Q	2.030,93	0,36			
GI	1.094,53	0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP 1