

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

Processo Digital nº: **1010770-26.2017.8.26.0071**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exeçúente: **Edifício Residencial Caribe**

Executado: **Junei Domingos Pereira**

Antonio Zeca Filho, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de perito nomeado, conforme r. despacho de fls. 157, para atuar nos autos do processo em epígrafe, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**:



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente feito trata-se de **Cumprimento de Sentença** promovido por **Marcus Vinicius Portoni Souza**, em face de **Delvair Carlos de Morai**.

Este **Laudo** tem como objetivo, avaliar o bem penhorado conforme decisão de fls. 37.

“Defiro a penhora do imóvel objeto da Matrícula nº 107.974, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP, em nome do executado”.

IMÓVEL:- O APARTAMENTO nº 134, "duplex", no 13º andar do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL CARIBE", situado na rua Julio Maringoni, nº 8-47, nesta cidade, município, comarca e 1ª.Circunscrição Imobiliária de Bauru, contendo a seguinte disposição interna, na parte inferior: hall, sala de estar com varanda, circulação, banheiro, dormitório de casal com banheiro conjugado, cozinha, área de serviço, w.c. e despejo, e, na parte superior: dormitório, sala, terraço, bar, banheiro, piscina com deck, sendo que a comunicação entre a parte inferior e a parte superior e feita através de uma escada em caracol colocada na sala inferior e que tem saída na sala superior, contendo o seguinte quadro de áreas: área útil de 178,2575 m², área comum de 56,78174m² área total de 235,0392400 m², e a correspondente fração ideal no terreno - de 45,18827625 m² ou 3,1122140237%, confrontando pela frente com o hall -- dos elevadores e duto, espaço destinado a ventilação e iluminação, do lado direito de quem da rua olha para o prédio divide com terreno do prédio que divide com os prédios que fazem frente para a rua Azarias Leite; do lado esquerdo com a unidade de nº 133 e pelos fundos com terreno do prédio que divide com o terreno que faz frente para a rua Machado de Assis. O terreno onde se assenta o Edifício Residencial Caribe assim se descreve: UM TERRENO, situado na quadra "E", da "Vila Samaritana", quarteirão 8, lado ímpar, distante 29,30 metros da esquina da rua Azarias Leite, medindo 33,00 metros de frente e de fundos, por 44,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a rua Julio Maringoni; do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, divide com os prédios sob nºs 18-50, 18-62, 18-72 e 18-82 da rua Azarias Leite, do lado esquerdo com o prédio nº 16-55 da rua Gerson França e com o prédio sob nº 8-15 da rua - Julio Maringoni e pelos fundos divide com parte do mesmo terreno, encerrando uma área de 1.452,00 m². -



IMÓVEL:- A VAGA para estacionamento de veículo nº 52A , localizada no térreo do "Edifício Residencial Caribe", situado na rua Julio Maringoni, nº 8-47, nesta cidade, município, comarca e 1ª.Circunscrição Imobiliária - de Bauru, contendo o seguinte quadro de áreas. área útil de 9,45 m², área comum de 2,0542889 m², área total de 11,5042889 m² e a correspondente fração ideal no terreno de 2,395575 m² ou 0,164984504%; confrontando pela frente com a área de manobras, do lado direito com a garagem 51A, do lado esquerdo com a parede do prédio que divide com os prédios que fazem frente para a rua Gerson França e pelos fundos com a garagem 52B.

IMÓVEL:- A VAGA para estacionamento de veículo nº 52B , localizada no térreo do "Edifício Residencial Caribe", situado na rua Julio Maringoni, nº 8-47, nesta cidade, município, comarca e 1ª.Circunscrição Imobiliária - de Bauru, contendo o seguinte quadro de áreas. área útil de 9,45 m², área comum de 2,0542889 m², área total de 11,5042889 m² e a correspondente fração ideal no terreno de 2,395575 m² ou 0,164984504%; confrontando pela frente com os fundos da garagem 52A, do lado direito com a garagem 51B, do lado esquerdo com a parede do prédio que divide com os prédios que fazem frente para a rua Gerson França e pelos fundos com espaço que medeia entre esta e a parede da churrasqueira.

2. METODOLOGIA

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** será desenvolvido segundo os métodos e técnicas, preconizados por Normas da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) e literaturas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), conforme citações a seguir:

- a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
- b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2004. 34p.
- c) FIKER, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker - 1 ed. : São Paulo : Pini 2001. 131p.
- d) MOREIRA, A. L. Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira - 3ª ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.

2.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:



$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

VC = valor da construção, em reais.

FC = fator de comercialização.

Para aplicação do método evolutivo exige-se que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

2.2. APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatístico de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de “**saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos**”

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente



“**homogeneizados**”. A “**homogeneização**” é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidas as “diferenças” entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o imóvel avaliando, número de elementos maior ou igual a 6), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor **normal**.

Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de terrenos transacionados ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão homogeneizadas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, segundo a seguinte expressão:

$$V_{uh} = V_{up} \times F_f \times C_p \times C_f \times F_{tr} \times F_{top} \times C_s \times C_e \times C_M$$

onde:

V_{uh} = valor unitário homogeneizado do terreno, R\$/m²

V_{up} = valor unitário pesquisado do terreno, R\$/m²

F_f = fator de fonte

C_p = coeficiente de profundidade

C_f = coeficiente de frente ou testada.

F_{tr} = coeficiente de transposição

F_{top} = Fator topográfico

C_s = coeficiente de superfície

C_e = coeficiente de esquina

C_M = Coeficiente de melhoramento público

DETALHAMENTO DOS FATORES

- Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte;
Nota: Este fator, comumente chamado de fator fonte (F_f) poderá variar de 0,90 até 1,00, ou seja de 10% até 0%, segundo o mercado local.
- coeficiente de profundidade (C_p);
Nota:
Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade mínima (P_{mi}) e a profundidade máxima (P_{ma}), $C_p = 1,00$.



1. Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade mínima recomendada para o local (P_{mi}) e a metade dessa profundidade mínima, $C_p = (P_{mi} / P_e)^{0,5}$.
2. Para lotes com profundidade equivalente (P_e), compreendida entre a profundidade máxima recomendada para o local (P_{ma}) e o dobro dessa profundidade máxima, $C_p = (P_e / P_{ma})^{0,5}$.

- coeficiente de frente (**C_f**);

Nota:

A frente do lote vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão, segundo a seguinte expressão matemática.

$$C_f = (F_r / F_e)^{0,25}$$

- fator de transposição (**F_{tr}**);

Nota:

Quando se transpõe certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$F_{tr} = (I_a / I_p)$$

Onde:

I_a = Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)

I_p = Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)

- fator de topografia (**F_{top}**), conforme valores tabelados.

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno planos), demais situações são tabelados.

- coeficiente de superfície (**C_s**);

Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno seco), demais situações são tabelados.

- coeficiente de esquina (**C_e**)

Nota: p/ meio de quadra e de esquina ou várias frentes localizados nas zonas de residências isoladas, não deverão ter valorização pelo acréscimo de outra frente, a menos que condições especiais a justifiquem, neste caso = 1.

- Coeficiente de melhoramento (**C_M**).



Nota:

Situação paradigma = 1,0 (terreno com todos os melhoramentos públicos), demais situações são tabelados.

Uma vez calculado o valor homogêneo das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M_s), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário de terreno (V_u).

$$V_u = M_s$$

V_u = Valor unitário do terreno, R\$/m²

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

2.3. APLICADA À CONSTRUÇÃO

Adotou-se **O Método de Reprodução**, baseado na literatura de FIKER, J. - Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker. – 3. ed. : São Paulo : Pini, 2008.

Para o cálculo do valor de reprodução da construção (**VC**), será usada a tabela de **Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, (CUB)**, publicada mensalmente pelo Sinduscon/SP.- **Padrão R8-N. Doc. 01.**

O **Padrão R8N** deve ser corrigido levando-se em conta os seguintes parâmetros: Classe – Grupo – Padrão – Intervalo de Valores, conforme **Tabela 3 – IBAPE. Doc. 02.**

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria, (**VB**), será aplicado sobre o (**CUB – Padrão R8N**), o seguintes fator:

- **F_{oc}** = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

O fator F_{oc} é determinado pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Onde:



R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1.Doc. 03**

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na **Tabela 2. Doc. 04**
O valor da construção (**VC**) será calculado pela seguinte expressão:

VC = CUB (R8N corrigido) x A_E x F_{OC} valor em reais.

Onde:

VC = valor da construção, em reais.

CUB = Custo Unitário Básico.

A_E = Área construída, em m².

F_{OC} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 25 de setembro de 2018.

Embora a vistoria tenha sido agendada previamente, o imóvel encontra-se fechado, segundo informação prestada pelo porteiro, o proprietário do imóvel acabara de sair de carro.

Considerando existir neste prédio 3 (três) apartamentos “duplex”, semelhantes ao imóvel avaliando, este perito achou por bem vistoriar um dos duplex, para se ter noção da qualidade e padrão construtivo.

3.1. LOCALIZAÇÃO.

O prédio residencial esta localizado na Rua Julio Maringoni, nº 8-47, Bauru/SP. Apartamento nº 134 e duas vagas de garagem, nº 52 – A e 52 – B.





Imagem obtida no Google Mapa – Localização do imóvel Julio Maringoni, 8-47 – Bauru/SP.

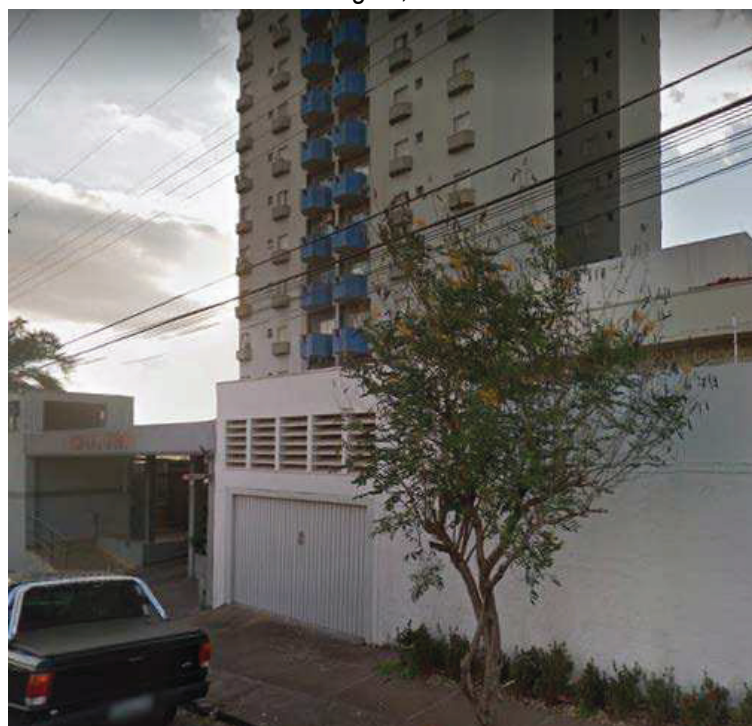


Imagem obtida no Google Mapa – Elevação principal

3.2. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA.

As imagens a seguir foram obtidas no dia da vistoria realizada em 25 de setembro de 2018



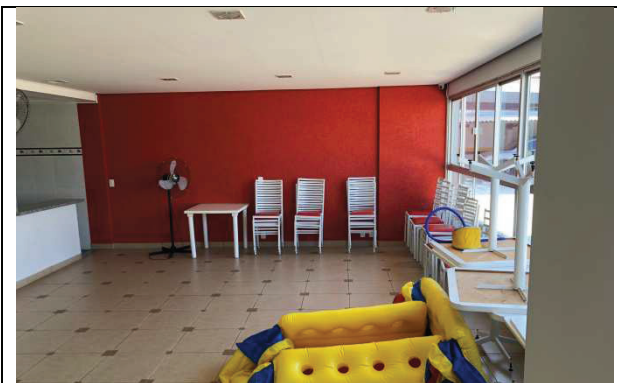


Imagem 01. Salão de festa



Imagem 02. São de festa



Imagem 03 Entrada apartamento 134



Imagem 04. Garagem- 52 A e 52 B



Imagem 05. Cobertura garagem



Imagem 06 Número da vaga

3. 3. INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL.

O Quadro 01 a seguir sintetiza os serviços públicos existentes no local do imóvel avaliando, as utilidades públicas existentes na região e a zona de uso predominante.



Quadro 01 – Informações Gerais do Local

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES			
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	
X		Energia domiciliar	X		Comércio	
X		Iluminação pública	X		Escola	
X		Pavimentação	X		Correio	
X		Guias e sarjetas	X		Igreja	
X		Arborização		X	Ass. Médico Hosp.	
	X	Gás encanado		X	Recreação	
X		Rede de telefone		X	Bancos	
X		Rede de água				
X		Rede de esgoto				
X		Rede de águas pluviais	ZONA			
X		Condução coletiva	X	Residencial	X	Urbana
X		Coleta de lixo		Comercial		Suburbana
				Industrial		Rural
				Mista		

3.4. DESCRIÇÃO DO TERRENO.

Quadro 02 – Descrição do Terreno.

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
	Retangular	X	Em nível	1	Nº de testada
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
X	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra
			Em declive		Quadra inteira
DIMENSÕES (m)		ÁREAS (m²)		TERRENO - PADRÃO	
Frente	33,00	1.452,00		Profundidade: 20,00m a 44,00m	
Lado direito	44,00	45,18		Frente: 14,00m	
Lado esquerdo	44,00	Quota ideal		Preço unitário pesquisado	
Fundos	33,00	3,11%		R\$ 734,00/m²	
OBSERVAÇÕES:					
Matricula nº 50.770 do 1º CRI - Bauru.					
Cadastro Físico Prefeitura					
Fatores: Ff =0,95 ; Cp = 1,00; Ct = 1,19; Ftr = 1,0; Ftop =1,00; Cs = 1,0; Ce = 1,00; CM = 1,0					

3.5. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.

Quadro 03 – Descrição da Construção

	SITUAÇÃO		GARAGEM		ÁREAS (m²)		OUTROS DADOS
	PRÉDIO COMERCIAL		Isolada			Principal	178,25
		Semi-isolada	X	Coberta	Área comum	56,78	
X		Não isolada		Descoberta	2 Garagens		Idade Aparente 10 anos
		Geminada					
		Semi-geminada		Não tem	Total	235,03	Estado Reparos Simples
		Vila					
		Condomínio	Sala de estar; cozinha; copa banheiro; um dormitório do casal com banheiro, um dormitório na parte superior, sala, terraço e piscina com deck., banheiro.				
		Conj. habitacional					
		Com recuo de frente					
X		Sem recuo de frente					
	Com recuo de fundos	Vida útil estimada: 60 anos. Estado de conservação: regular					
	Sem recuo de fundos						



Quadro 04 – Descrição do Padrão da Construção

PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	ESPECIFICAÇÕES Ref. Padrão da área principal	SUPERIOR		MÉDIO		SIMPLES	
		Luxo	Fino	Sup.	Com.	Mod.	Pobre
	ESTRUTURA			X			
	PISOS			X			
	PAREDES			X			
	TETOS			X			
	ESQUADRIAS			X			
	FECHADURAS E METAIS			X			
	APARELHOS SANITÁRIOS			X			
	EQUIPAMENTOS			X			
	Classe 1:3:4. Apartamento c/elevador. Padrão superior máximo. Fator= 2,64	Ref. setembro 2018- Fonte SINDUSCON/SP – DOC. 01 CUB – R8N = R\$ 1.365,56/ m² - CUB Corrigido = R\$ 3.603,60/m²					

Quadro 05 – Descrição do Estado de conservação.

IRREGULARIDADES: Umidade em paredes.
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Tabela IBAPE: (e) – reparos simples Tabela de Ross- Heidecke – Vida referencial= 60 anos – Idade=10 anos Depreciação: $F_{oc} = R + K * (1-R) = 0,20+0,51 * (1-20) = 0,61$

4. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

4.1. DO TERRENO.

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias locais, e classificados do jornal da cidade, obteve-se o seguinte resultado para valor de mercado de terreno padrão de 10,00m x 30,00m, no local do imóvel avaliando:

Quadro 06 – Valor unitário do terreno.

IMOBILIÁRIAS	R\$ /m²
1. Imobiliária Damiati – Carlos Alberto Damiati – Fone 99652-5755	650,00
2. Nelson Saes Imobiliária – Inf. Sr. Nelson Fone 3232-2594	700,00
3. Vicente Imóveis – Inf.. Vicente – Fone– (14) 3016-0190	600,00
4. Imobiliária João Parreira de Miranda – Inf. João Fone 3202-9055	650,00
5. Imobiliária H2- Paulo Aragão – Cel. 9772-1290 – (14) 3104-5677	700,00
6. Vip Acessoria Imobiliária – Luiz Gonsalves – Fone3234-2322	600,00

Quadro 07 – Homogeneização das amostras

Amostras Pesquisadas N	V _{up} Pesquisado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização								V _{uh} Homogeneizado (R\$/m²)
		F _i C _M	C _p	C _f	F _{tr}	F _{top}	C _F	C _e		
N ₀₁	650,00	0,95	1,00	0,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	734,00
N ₀₂	700,00	0,95	1,00	0,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	791,00
N ₀₃	600,00	0,95	1,00	0,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	678,00
N ₀₄	650,00	0,95	1,00	0,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	734,00
N ₀₅	700,00	0,95	1,00	0,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	791,00
N ₀₆	600,00	0,95	1,00	0,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	678,00



SOMA	4.406,00
------	----------

Quadro 08 – Cálculo da média aritmética

Terreno		
Limite Superior (+30%)	R\$ 734,00 x 1,30 =	R\$ 954,00 / m ²
Média Aritmética (valor arredondado)	R\$ 14.406,00 / 6 =	M_a = R\$ 734,00/m²
Limite Inferior (-30%)	R\$ 734,00 x 0,70 =	R\$ 513,00/m ²

Nota: Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança estabelecido, tem-se:

$$M_a = M_s = V_u = \text{R\$ } 734,00/\text{m}^2$$

Valor unitário (V_u) valido para o mês de referência: setembro 2018: V_u = R\$ 734,00/m²

O valor do terreno (V_T) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$$V_T = 734,00 \times 45,18 = \text{R\$ } 33.162,00$$

Valor adotado: R\$ 33.000,00

Valor do terreno: R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais).

4.2. DA CONSTRUÇÃO.

O valor da benfeitoria será calculado de acordo com seguinte expressão:

$$VB = CUB_{\text{corrigido}} \times A_E \times F_{OC}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria em reais (R\$)

CUB_{corrigido} = R\$ 3.603,60/m²

A_E : Área equivalente.

A_E = 235,03m²

F_{OC} = 0,61

F_{OC} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Método de depreciação de Ross-Heidecke, determinado pela seguinte expressão; : F_{OC} = R + K * (1-R) = 0,20+0,74 x (1-20) = 0,61



Substituindo os valores na fórmula temos:

$$VB = CUB_{\text{corrigido}} \times A_E \times F_{OC}$$

$$VB = R\$ 3.603,60/m^2 \times 235,03m^2 \times 0,61 = R\$ 516.642,00$$

Valor da benfeitoria (arredondado): R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais).

4.3. DO APARTAMENTO

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

$$VI = (R\$ 33.000,00 + 516.000,00) \cdot 1,00 = R\$ 549.000,00$$

Valor adotado: R\$ 550.000,00

**VALOR DO APARTAMENTO
R\$ 550.000,00 (quinhentos cinquenta mil reais).**

5. AVALIAÇÃO DAS GARAGENS.

5.1. GARAGEM 52 A

Área construída: 11,50m²

CUB corrigido: R\$ 3.603,60/m²

Área do terreno: 2,39m².

Valor unitário do terreno: R\$ 734,00/m²

Valor da construção: 11,50m² x 3.603,60/m² x 0,61 x 0,5000= R\$ 12.396,63

Valor adotado: R\$ 12.500,00

Valor do terreno: R\$ 734,00/m² x 2,39m² = R\$ 1.754,26.

Valor adotado: R\$ 1.700,00

Valor da garagem 52 A : R\$ 1.700,00 + R\$ 12.500,00= R\$ 14.200,00

5.2. GARAGEM 52 B

Área construída: 11,50m²

CUB corrigido: R\$ 3.603,60/m²

Área do terreno: 2,39m².

Valor unitário do terreno: R\$ 734,00/m²

Valor da construção: 11,50m² x 3.603,60/m² x 0,61 x 0,5000= R\$ 12.396,63

Valor adotado: R\$ 12.500,00



Valor do terreno: R\$ 734,00/m² x 2,39m² = R\$ 1.754,26.

Valor adotado: R\$ 1.700,00

Valor da garagem 52 B: R\$ 1.700,00 + R\$ 12.500,00= R\$ 14.200,00

6. RESUMO DAS AVALIAÇÕES.

6.1. APARTAMENTO – Matrícula nº 50.770:.....	R\$ 550.000,00
6.2. GARAGEM 52.A – Matrícula nº 50.771:.....	R\$ 14.200,00
6.1. GARAGEM 52 B – Matrícula nº 50.772:.....	R\$ 14.200,00
TOTAL DAS AVALIAÇÕES:.....	R\$.578.400,00.
(Quintos e setenta e oito mil e quatrocentos reais)	

7. ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 19(dezenove) folhas, todas assinadas eletronicamente.

Bauru, 03 de outubro de 2018.


Eng. Antonio Zeca Filho
Perito Judicial

Anexo:

1. Custo Unitário Básico de Edificações (CUB) – Doc. 01.
2. Tabela 03 – IBAPE. Doc, 02.
3. Tabela 01 – Doc. 03.
4. Tabela 02 – Doc. 04.



DOC. 01

Setor de Economia																
SindusCon 																
#novosindusconsp																
Boletim Econômico - Setembro de 2018																
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	Mês	Ano	12 meses	
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
out/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,40
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,60	1,60	231,83	0,00	4,40	4,40
jan/18	192,00	0,39	0,39	2,97	234,89	0,38	0,38	3,53	143,84	0,44	0,44	1,89	231,83	0,00	0,00	4,40
fev/18	192,55	0,28	0,68	3,23	234,89	0,00	0,38	3,53	145,00	0,81	1,25	2,61	231,83	0,00	0,00	4,40
mar/18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,55	144,86	-0,09	1,16	2,35	231,83	0,00	0,00	4,40
abr/18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,55	145,78	0,63	1,80	3,35	231,83	0,00	0,00	4,40
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun/18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54
jul/18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86
ago/18	196,53	0,32	2,76	3,55	237,96	0,00	1,70	2,10	149,93	0,90	4,70	6,26	236,34	0,00	1,94	1,94
set/18	196,48	-0,03	2,73	3,25	237,96	0,00	1,70	1,69	149,89	-0,03	4,67	6,20	234,98	-0,57	1,36	1,36

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2018		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	60,96
Material	489,76	35,87
Despesas Administrativas	43,33	3,17
Total	1.365,56	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,42%

