

LUCIANO KAY  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5.063.885.117

**EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARULHOS – SÃO PAULO**

Proc. Digital nº: **00032712-60.2017.8.26.0224**

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO**

Reqte: **MARIA DA CONCEIÇÃO DANTAS DA COSTA SARAIVA**

Reqdo: **FABIO MARTINS SPINOLA**

**LUCIANO KAY**, Engenheiro Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, Pós Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos, CREA/SP Nº 5.063.885.117, nomeado na presente ação, como Perito Oficial, conforme fls. 30, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém 57 (**Cinquenta e sete**) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Guarulhos/SP, 27 de setembro de 2018.

*LUCIANO KAY - Engenheiro Civil*  
CREA/SP: 5.063.885.117  
Assinatura Digital

**SUMÁRIO**

IDENTIFICAÇÃO	PAGINA
01- PRELIMINARES	03
02- VISTORIA	05
03- AVALIAÇÃO	15
04- QUESITOS	29
04- CONCLUSÃO	32
05- ENCERRAMENTO	33
06- ANEXOS	34

---

## **1. PRELIMINARES**

### **1.1. OBJETIVO**

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria, no imóvel que tramita perante essa R. Juízo.

### **1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO**

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 30 nomeado a proceder à prova pericial.

### **1.3. INSTRUÇÃO**

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº: 00032712-60.2017.8.26.0224, na presente ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO.

### **1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS**

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

**1.4.1** Nos autos da demanda de Ação de Extinção de Condomínio – Proc. 4024132-12.2013.8.26.0024 – 7º Vara Cível da Comarca de Guarulhos, foi proferida a r. Sentença, a qual não foi interposto recurso, cuja decisão declarou extinto o condomínio e determinou a alienação judicial do bem imóvel na proporção de 50% para cada condômino;

**1.4.2** O referido imóvel é constituído de uma casa localizado na Rua Nestor João de Oliveira nº 212 – Rua Interna 04 – Casa 69 – Jardim Acácio, Município de Guarulhos/SP;

**1.4.3** Conforme consta nos autos, a autora requer a repartição do produto dessa alienação na proporção das frações ideais das partes;

**1.4.4** O imóvel está localizado dentro do perímetro do Município de Guarulhos – SP;

**1.4.5** O D. Juízo nos honrou para a produção de prova pericial (fls. 30).

**1.4.7** O R. Juízo não apresentou quesitos.

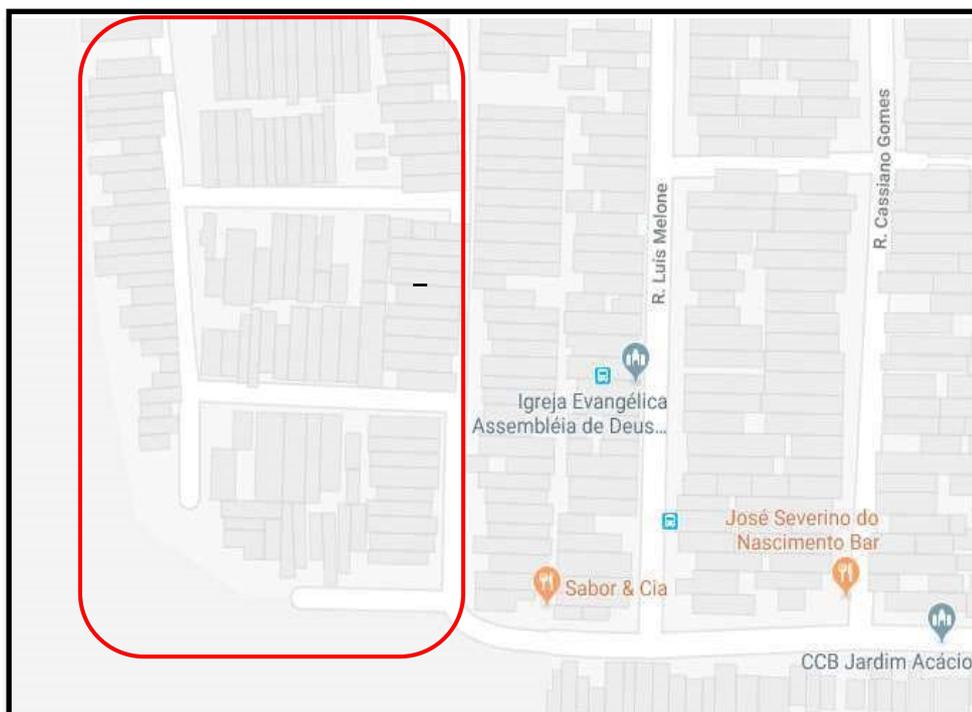
**1.4.8** Os Autores haviam apresentado quesitos (fls. 37/38). Não foi nomeado assistente técnico.

**1.4.9** Os Requeridos haviam apresentado quesitos (fls. 35/36). Não foi nomeado assistente técnico.

## 2. VISTORIA

### 2.1. DA DATA

Aos 04 de julho de 2018, o signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel, localizado à Rua Nestor João de Oliveira nº 212(Oficial)/nº10(ant.) – Rua Interna nº 04 – Casa nº 69 - Jardim Acácio – Guarulhos – Estado de São Paulo.



*Vista aérea do imóvel*

### 2.2 DOS ACOMPANHANTES

A vistoria foi acompanhada pelo próprio requerido **Sr. FÁBIO MARTINS SPINOLA** – RG. 20.139.492-3 - SSP – SP, e que presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo (**anexo I**).

---

## 2.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Guarulhos, na quadra delimitado pelas Rua Nestor João de Oliveira e Rua Luís Melone. O acesso ao imóvel em questão realiza-se através da própria Rua Nestor João de Oliveira.

## 2.4 ZONEAMENTO

Conforme a Lei Municipal nº 4.818, de 11 de julho de 1996, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos, o imóvel em questão se enquadra a Zonas Mistas - **ZM-A**: corresponde às áreas da cidade inseridas na Macrozona de Urbanização Consolidada e em parte da Macrozona de Dinamização Econômica e Urbana, nas quais se pretende estimular a diversificação de usos, permitindo-se maior densidade construtiva;

## 2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por residências uni familiares de padrão popular, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas.

## 2.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, telefonia, canalização pluvial, calçamento, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo entre outros.

O transporte coletivo se dá através da Rua Sargento Gonçalo Joaquim de Oliveira e Rua Jair Soares de Mesquita.

Observação: Conforme o art. 32 da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional, para ser considerada área urbana, o imóvel deve estar servido por pelo menos duas benfeitorias entre as cinco citadas no artigo mencionado.

- 
- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
  - II - abastecimento de água;
  - III - sistema de esgotos sanitários;
  - IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
  - V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

No caso em tela existem as benfeitorias mencionadas, resultando na classificação do imóvel como de natureza urbana.

## **2.7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel assim se descreve:

“O Imóvel situa-se na Condomínio Residencial Portal dos Acácio – Rua Nestor João de Oliveira nº 212(Oficial)/nº 10(ant.) – Rua Interna 04 – Casa nº 69 – Jardim Acácio – Guarulhos – SP, com uma área de terreno 155,12m<sup>2</sup>, área construída de 288,36m<sup>2</sup>”.

### **2.7.1. CARACTERÍSTICA DO TERRENO**

O imóvel está disposto em meio de quadra, possui topografia em declive, seu solo é firme e seco, não há mata nativa, com área total de **155,41 ms<sup>2</sup> (anexo II)**.

### **2.7.2. BENFEITORIAS**

#### **2.7.2.1. MUROS**

- 1) Estão implantados ao redor de todo o perímetro do imóvel, ou seja, o imóvel está murado em todas as suas confrontações;
- 2) Construídos com blocos de concreto, estando sem revestimento. Os muros apresentam aspecto de antiguidade, com manchas de umidade, bolor e fungos.
- 3) Há um portão de ferro (em bom estado de conservação) para acesso ao imóvel pela Rua Interna Quatro.

### **2.7.2.2. CONSTRUÇÃO Nº I**

Existe uma casa (denominada "construção I"), com **área total construída de 288,36 ms<sup>2</sup> (anexo III)**, classificado como **CASA PADRÃO MÉDIO**, subclassificação **MÉDIA**, por causa de seu padrão de acabamento.

Edificação de alvenaria de tijolo cerâmico/bloco de concreto, rebocadas nas duas faces, com lajes revestidas.

#### **2.7.2.2.1. PAVIMENTO TÉRREO - 69,93m<sup>2</sup> +(GARAGEM/COBERTURA-40,15m<sup>2</sup>)**

**a) 01 (um) Banheiro - Social**, com o seguinte acabamento:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: construídas com tijolos bloco de concreto e revestidas com argamassa e cerâmica até o teto;
- Pintura: pintura à base de látex no teto;
- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida possui todos os acessórios;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;

- Esquadrias: Porta de madeira e Vitrô de alumínio;
- Forro: laje.

**b) 02 (dois) Dormitório I e II, com seguinte acabamentoo:**

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Porta de madeira, janela de alumínio;
- Forro: laje.

**c) 01 (uma) Suíte, com o seguinte acabamentoo:**

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: porta balcão de alumínio e janela de alumínio;
- Forro: laje.

**d) 01 (um) Banho - Suíte, com o seguinte acabamentoo:**

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: construídas com tijolos bloco de concreto e revestidas

com argamassa e cerâmica até o teto;

- Pintura: pintura à base de látex no teto;
- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida possui todos os acessórios;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Porta de madeira e Vitro de alumínio;
- Forro: laje.

**e) 01 (uma) Sacada**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;

**f) 01 (uma) Garagem**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos de concreto, e revestida em argamassa;
- Pintura: pintura a base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Forro: Laje

#### **2.7.2.2.2. PAVIMENTO INFERIOR – 87,23m<sup>2</sup>**

**g) 01(uma) Sala de Estar**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;

- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Porta de madeira e janela de alumínio;
- Forro: laje.

**h) 01(uma) Cozinha conjugado**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de cerâmico e revestidas com argamassa e cerâmica até o teto;
- Pintura: pintura à base de látex no teto;
- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Porta de alumínio e janela de alumínio;
- Forro: laje.

**i) 01 (um) Banheiro**, com seguinte acabamento:

- Piso: Cerâmico;
- Paredes: construídas com blocos de concreto e revestidas com argamassa e cerâmica até o teto;
- Pintura: pintura à base de látex no forro;
- Instalações Hidráulicas: tubulações embutidas;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutido, com lâmpada eletrônica;

- Esquadrias: Porta de madeira, vitrô de alumínio
- Forro: laje.

**j) 01 (uma) Sala de Jantar conjugado**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco concreto e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores aparente, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Janela de alumínio;
- Forro: laje.

**k) 01 (um) Dormitório III**, com seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada eletrônica;
- Esquadrias: Porta de madeira, janela de alumínio;
- Forro: laje.

**l) 01 (uma) Sacada**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;

---

**2.7.2.2.3. PAVIMENTO SUBSOLO – 91,05m<sup>2</sup>**

**m) 01** (uma) **Salão**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com argamassa;
- Pintura: pintura à base de látex;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Porta de alumínio e janela de alumínio;
- Forro: laje.

**n) 01** (um) **Banheiro**, com o seguinte acabamento:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com argamassa e cerâmica até o teto;
- Pintura: pintura à base de látex no teto;
- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos;
- Esquadrias: Porta de madeira e janela de alumínio;
- Forro: laje.

**2.7.2.3. COBERTURA**

A **construção I** apresenta idade aparente de **20 anos**, edificação com dois pisos abaixo do térreo, apresentando alguma

---

preocupação com projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos;

Composta de sala de estar, sala de jantar, dormitórios e suíte, vários banheiros, cozinha, garagem para um veículo. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente;

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada com telha cerâmica, apoiado em estrutura de madeira;

Áreas externas com pisos revestidos com cerâmica comum;

Fachada pintada a látex sobre emboço ou reboco;

Foi caracterizado pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.

Para uma melhor visualização do imóvel, o Signatário realizou reportagem fotográfica da área em questão, que constitui o **ANEXO I – ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA.**

---

### 3. AVALIAÇÃO

#### 3.1 NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653 (1 e2)
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

#### 3.2 METODOLOGIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

#### 3.3 SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

---

### **3.4 HOMOGENEIZAÇÃO**

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng.º José Fiker apresentado na obra "Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos" – 2º Edição, Ed. Pini – São Paulo – 2007.

#### **3.4.1 FATOR OFERTA**

Para ofertas a prazo, nas quais não haja indicação de reajuste, deve-se descontar a correção da moeda previsível na data da oferta.

Se as ofertas não fazem indicação de cobrança de juros, deve-se descontar 12% ao ano e, se não especificam facilidades, devemos admitir que essas facilidades fossem as normalmente consideradas no local das pesquisas.

Portanto para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo de 10%, admitindo-se todas superestimativas de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

### **ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES**

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;

- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE/SP - 2011

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados seis elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

### **3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:**

#### **3.6.1. METODOLOGIA EMPREGADA**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

---

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes

fatores:

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Área

### **3.6.2. IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO (anexo III):**

#### **3.6.2.1 IMÓVEL 1:**

Imóvel situado no Condomínio Residencial Acácio – Rua Nestor João de Oliveira nº 212 - Rua Interna 02, ao lado nº 28 – Jardim Acácio - Guarulhos– SP, medindo 125,00 m<sup>2</sup>, Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco.

Valor do Imóvel: R\$ 145.000,00

Área Terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 150.000,00

Área Construída: 55,00m<sup>2</sup>

Valor da construção: R\$ 41.000,00

**METRÓPOLE Imóveis** – CRECI nº 30.161-J

Avenida Nova Taboão nº 347 - JD Nova Taboão

Guarulhos – SP

Fone (011) 2401-0400

Contato: Sr. Jorge

Valor por metro quadrado: R\$ 832,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

---

**3.6.2.2 IMÓVEL 2:**

Imóvel situado no Condomínio Residencial Acácio – Rua Nestor João de Oliveira nº 212 - Rua Interna 02, nº 12 – Jardim Acácio - Guarulhos– SP, medindo 125,00 m<sup>2</sup>, Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco; cod. CA0535.

Valor do Imóvel: R\$ 230.000,00

Área Terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 108.000,00

Área Construída: 110,00m<sup>2</sup>

Valor da construção: R\$ 122.000,00

**RAFAINI Imóveis** – CRECI nº 28.233 -J

Avenida Dr. Renato Andrade Maia nº 614 - Pq. Renato Maia

Guarulhos – SP

Fone (011) 2461-6100

Contato: Sr. Alencar

Valor por metro quadrado: R\$ 864,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

**3.6.2.3 IMÓVEL 3:**

Imóvel situado no Condomínio Residencial Acácio – Rua Nestor João de Oliveira nº 212 - Rua Interna, nº 76 – Jardim Acácio - Guarulhos– SP, medindo 125,00 m<sup>2</sup>, Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco; cod. CA1024.

Valor do Imóvel: R\$ 250.000,00

---

Área Terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 104.000,00

Área Construída: 95,00m<sup>2</sup>

Valor da construção: R\$ 146.000,00

**ALIANÇA Imóveis** – CRECI nº 4.383-J

Rua Luís Faccini nº 268 - Centro

Guarulhos – SP

Fone (011) 2442-3100

Contato: Sr. Júlio

Valor por metro quadrado: R\$ 832,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

#### **3.6.2.4 IMÓVEL 4:**

Imóvel situado no Condomínio Residencial Acácio – Rua Nestor João de Oliveira nº 212 - Rua Interna, s/nº – Jardim Acácio - Guarulhos-SP, medindo 125,00 m<sup>2</sup>, Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; cod. CA0190.

Valor do Imóvel: R\$ 220.000,00

Área Terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 104.000,00

Área Construída: 80,00m<sup>2</sup>

Valor da construção: R\$ 102.000,00

**OLIPAC Imóveis** – CRECI nº 30.402-J

Avenida Otávio Braga Mesquita nº 26183 – JD Monte Carmelo

---

Guarulhos – SP

Fone (011) 2088-4141/2402-2858

Contato: Sr. Edvaldo

Valor por metro quadrado: R\$ 944,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

### **3.6.2.5 IMÓVEL 5:**

Imóvel situado no Condomínio Residencial Acácio – Rua Nestor João de Oliveira nº 212 - Rua Interna 02, nº 64 – Jardim Acácio - Guarulhos– SP, medindo 125,00 m<sup>2</sup>, Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco; cod. SO0090.

Valor do Imóvel: R\$ 160.000,00

Área Terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Valor do terreno: R\$ 100.000,00

Área Construída: 95,00m<sup>2</sup>

Valor da construção: R\$ 125.000,00

**OLIPAC Imóveis** – CRECI nº 30.402-J

Avenida Otavio Braga Mesquita nº 2.183 – JD Monte Carmelo

Guarulhos – SP

Fone (011) 2088-4141/2402-2858

Contato: Sr. Edvaldo

Valor por metro quadrado: R\$ 800,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,95

### 3.7. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	832,00	0,90	1,00	0,95	711,36
2	864,00	0,90	1,00	0,95	738,72
3	832,00	0,90	1,00	0,95	711,36
4	944,00	0,90	1,00	0,95	807,12
5	800,00	0,90	1,00	0,95	684,00

#### 3.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$ / m<sup>2</sup>:

##### 3.7.1.1. MÉDIA " $\bar{X}$ ":

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 730,51$$

##### 3.7.1.2. DESVIO PADRÃO " $S$ ", EM R\$/m<sup>2</sup>:

$$S = \left[ \frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$$S = 46,99$$

### 3.8. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio ( $d$ ) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

$$\text{Amostra 1: } \left| \frac{711,36 - 730,51}{46,99} \right| = 0,40 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } \left| \frac{738,72 - 730,51}{46,99} \right| = 0,17 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } \left| \frac{711,36 - 730,51}{46,99} \right| = 0,40 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } \left| \frac{807,12 - 730,51}{46,99} \right| = 1,63 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } \left| \frac{684,00 - 730,51}{46,99} \right| = 0,98 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

### **3.9. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Os limites do intervalo de confiança ( $Li$  e  $Ls$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição  $t$  de Student, para 80% de confiança e 4 ( $n-1$ ) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $Li = R\$/m^2$ ):

$$Li = \frac{730,51 - 1,533 \times 46,99}{\sqrt{5-1}} = 698,30$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $Ls = R\$/m^2$ ):

$$Ls = \frac{730,51 + 1,533 \times 46,99}{\sqrt{5-1}} = 762,73$$

### 3.10. CÁLCULO DO CAMPO ARBÍTRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em  $\pm 10\%$  em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 620,94 a R\$ 840,09

### 3.11. TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL AVALIANDO “Vu”:

Valor unitário do metro quadrado do imóvel avaliando:

$$Vu = R\$ 730,51/m^2$$

### 3.12. RESULTADO FINAL DO METRO QUADRADO:

Valor final "VF "

$$VF = Vu \times \text{Área}$$

$$VF = R\$ 730,51/m^2 \times 155,41m^2 = R\$ 113.528,56$$

**- VALOR DO TERRENO ≈ R\$ 113.528,00 (CENTO E TREZE MIL, QUINHENTOS E VINTE E OITO REAIS).**

### 3.13 VALOR DAS BENFEITORIAS – CONSTRUÇÃO I – 248,21m<sup>2</sup>

Para avaliação da construção existente no terreno e avaliada pelo método de "ROSS-HEIDCKE", conforme fórmulas abaixo:

**Valor da Benfeitoria:**

$$V_B = A_B \times V_U \times K_o$$

Onde:

$V_B$  = Valor da benfeitoria em R\$;

$A_B$  = Área da benfeitoria em m<sup>2</sup>;

$V_U$  = Valor unitário da construção em R\$/m<sup>2</sup>;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão

R<sub>8</sub>-N) \*ver anexo.

$K_o$  = Fator de Obsolescência.

$d$  = Fator de depreciação

Conforme o Padrão construtivo e características da edificação enquadram-se como **CASAS DE PADRÃO MÉDIO**, tendo o valor médio de 1,386 de R<sub>8</sub>-N (IBAPE/SP).

Portando, o valor unitário do metro quadrado ( $V_U$ ) construído conforme o padrão existente no local é.

$$1,386 * X R\$1.365,94/m^2 = R\$ 1.893,19/m^2$$

**(anexo IV)** \* R<sub>8</sub>-N (SINDUSCON/SP), para o mês de agosto/2018 = R\$ 1.365,94/m<sup>2</sup>

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

$$V_B = 248,21 \times 1.365,94 \times 0,7976$$

$$V_B = R\$ 374.800,00$$

**Valor da benfeitoria apurado (Construção I): R\$ 374.800,00**  
**(Trezentos e Setenta e Quatro mil e Oitocentos Reais)**

Demonstrativo do cálculo de  $K_0$

a) Idade em porcentagem de duração

Idade aparente = **20** anos

Vida útil = 70 anos

$$20/70 = 0,2857 \text{ ou } 28,57 \%$$

b) Estado de conservação

Nesta edificação, podemos considerar o seu estado de conservação, conforme o critério de Heidecke na faixa de " Entre Regular e necessitando de reparos simples" - **D**

c) Fator de Obsolescência

Encontramos na tabela de depreciação física – "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens **a** e **b**, temos o valor de:

$$K_0 = 0,747$$

d) Fator de depreciação

$$d = 0,2 + K_0 * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,2 + 0,747 * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,7976$$

### **3.14 VALOR DA BENFEITORIA – GARAGEM/COBERTURA**

Para avaliação da construção existente no terreno e avaliada pelo método de "ROSS-HEIDCKE", conforme fórmulas abaixo:

**Valor da Benfeitoria:**

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

Onde:

$V_B$  = Valor da benfeitoria em R\$;

$A_B$  = Área da benfeitoria em m<sup>2</sup>;

$V_U$  = Valor unitário da construção em R\$/m<sup>2</sup>;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão

R<sub>8</sub>-N) \*ver anexo.

$K_0$  = Fator de Obsolescência.

$d$  = Fator de depreciação

Conforme o Padrão construtivo e características da edificação enquadram-se como **COBERTURA DE PADRÃO MÉDIO**, tendo o valor médio de 0,246 de R<sub>8</sub>-N (IBAPE/SP).

Portando, o valor unitário do metro quadrado ( $V_U$ ) construído conforme o padrão existente no local é.

$$0,246 \times R\$1.365,94/m^2 = R\$ 336,02/m^2$$

\* R<sub>8</sub>-N (SINDUSCON/SP), para o mês de agosto/2018 = R\$ 1.365,94/m<sup>2</sup>

(anexo IV)

$$V_B = A_B \times V_U \times d$$

$$V_B = 40,15 \times 336,02 \times 0,6592$$

$$V_B = R\$ 8.893,00$$

**Valor da benfeitoria apurado (Garagem/cobertura): R\$ 8.893,00**

**(Oito mil, Oitocentos e noventa e três Reais)**

Demonstrativo do cálculo de  $K_0$

b) Idade em porcentagem de duração

Idade aparente = **10** anos

Vida útil = 20 anos

$$10/20 = 0,50 \text{ ou } 50,00 \%$$

b) Estado de conservação

**LUCIANO KAY**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA/SP: 5.063.885.117**

Nesta edificação, podemos considerar o seu estado de conservação, conforme o critério de "Ross-Heidecke" na faixa de " Entre regular e necessitando de reparo simples" - **D**

c) Fator de Obsolescência

Encontramos na tabela de depreciação física – "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens **a** e **b**, temos o valor de:

$$K_o = 0,574$$

d) Depreciação

$$d = 0,2 + K_o * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,2 + 0,574 * (1 - 0,2)$$

$$d = 0,6592$$

### 3.15 – VALOR DO IMÓVEL

CONSTRUÇÃO	m <sup>2</sup>	Valor (R\$)
CONSTRUÇÃO I	248,21	374.800,00
GARAGEM/COBERTURA	40,15	8.893,00
<b>VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO:</b>	288,36	<b>383.693,00</b>
<b>TERRENO</b>	295,00	<b>113.528,00</b>
<b>VALOR TOTAL IMÓVEL</b>		<b>497.221,00</b>

*Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor Total das Benfeitorias*

Valor do Imóvel = **R\$113.528,00 + R\$ 383.693,00**

**Valor do imóvel: R\$ 497.221,00**

---

**4. QUESITOS****4.1 RESPOSTA AOS QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 35/36).****1. O imóvel pode ser considerado de alto padrão?**

R. Não, conforme vistoria realizado no local, o imóvel é considerado de padrão médio, devido pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamento de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.

**2. Existe fácil locomoção de ônibus e metrô para o centro da cidade e demais bairros? (Descrever)**

R. Sim, o transporte coletivo se dá através da própria Rua Nestor João de Oliveira e das ruas e avenidas mais próximas; Avenida Martins Junior, Rua Geraldo José de Moura, Rua Luís Melone.

**3. Existem mais imóveis na região com características semelhantes para locação residencial? Em caso afirmativo, qual o valor do aluguel do m2 destes imóveis**

R. Não, dentro do condomínio, há somente algumas casas a venda.

**4. Qual o valor de mercado atual do imóvel?**

R. Foi apurado o valor der R\$500.000,00 (Quinhentos Mil Reais).

**5. Qual o valor de aluguel atualizado para o imóvel?**

R. Conforme folhas 30, a perícia é somente para avaliação do imóvel, no entanto, de acordo com inicial (folhas 02) “....., na forma de alugueis, correspondente a 0,5% sobre o valor da avaliação.....”. Portanto a valor atualizado é de R\$2.500,00 (Dois e Quinhentos Reais).

**6. O imóvel encontra-se em boas condições de uso?**

R. Sim

- 
- 7. O imóvel em questão possui escritura?**  
R. Não foi juntados nos autos.
- 8. O imóvel possui dívidas de IPTU ou outras taxas e impostos?**  
R. Não foi juntado nos autos, o número da Inscrição Cadastral.
- 9. Queira o Sr. Perito informar se as obras de construção do imóvel foram devidamente autorizadas pelo poder público?**  
R. A Perícia é somente para avaliação do imóvel.
- 10. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessário ao julgamento da lide.**  
R. Considera este signatário, que todos os pontos pertinentes à questão, estão abordados em todo os itens e anexado no presente laudo.

#### **4.2 RESPOSTA AOS QUESITOS DA REQUERENTE (fls. 37/38).**

- a. Qual o tempo de construção do imóvel?**  
R. Conforme item 2.7.3 **BENFEITORIAS**, a construção aparenta uma idade de 20 anos.
- b. Qual o tipo de acabamento utilizado no imóvel?**  
R. Foi caracterizado pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.
- c. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação?**  
R. Sim

---

**d. O imóvel necessita de reparos ou manutenção?**

**R.** Sim

**e. O douto perito deverá considerar o momento econômico que atravessa nossa Nação, que traduz também nas dificuldades para venda do imóvel?**

**R.** A Perícia é somente para avaliação do imóvel.

**f. O Sr. Perito deverá prestar outros esclarecimentos que julgar necessários e considerar que o requerido encontra-se na posse do imóvel desde a separação do casal.**

**R.** Considera este signatário, que todos os pontos pertinentes à questão, estão abordados em todo os itens e anexado no presente laudo.

---

## 5. CONCLUSÃO

Para o cálculo do valor em questão, foi utilizado o software de avaliação AVALURB 4.0.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas do IBAPE/SP encontram-se identificados nos **anexos** ao presente trabalho.

De acordo com o **item 7.7.1 da NBR 14.653-1**, *os resultados finais de avaliação permitem arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste final não varie mais que 1% (um por cento) do valor estimado.*

Portanto o valor estimado é de:

**R\$ 500.000,00**

**(QUINHENTOS MIL REAIS)**

---

## 5. ENCERRAMENTO

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 57 (**Cinquenta e sete**) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Guarulhos/SP, 27 de setembro de 2018.

---

*LUCIANO KAY - Engenheiro Civil*  
CREA/SP: 5.063.885.117  
Assinatura Digital

# ANEXOS

# ANEXO I

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01: Frente do imóvel



Foto 02 – Localização do número nº 69(Oficial)



Foto 03- Detalhe externo da edificação – Pav. Térreo – Garagem



Foto 04- Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Dormitório I



Foto 05- Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Banheiro



Foto 06- Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Dormitório II



Foto 07: Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Suíte

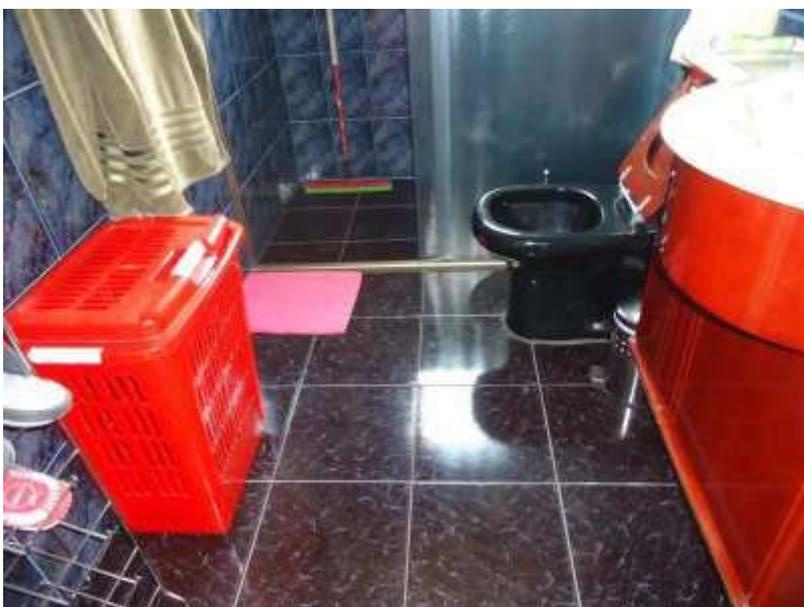


Foto 08- Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Banho-Suíte



Foto 09- Detalhe interno da edificação – Pav. Térreo – Área de circula interna



Foto 10- Detalhe externo da edificação – Pav. Térreo – Sacada

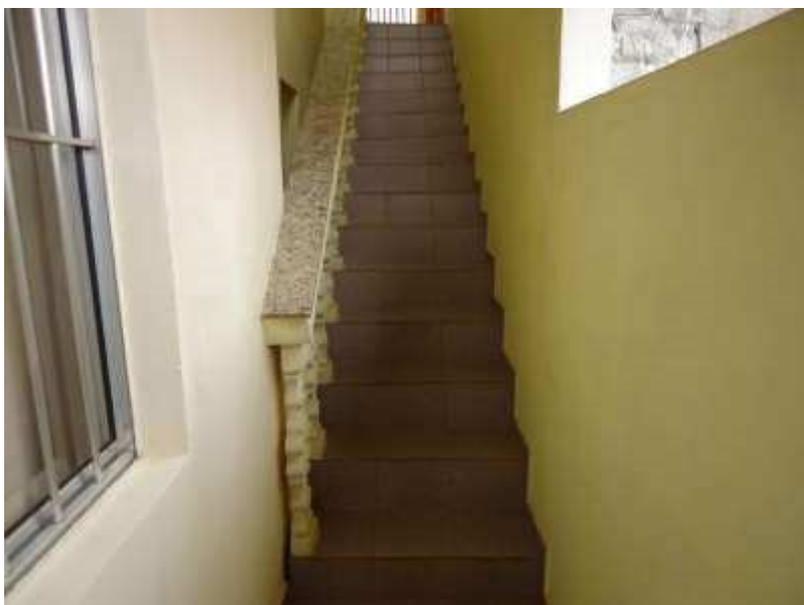


Foto 11 - Detalhe externo da edificação – Escada Pav. Térreo p/ Pav. Inferior



Foto 12- Detalhe interno da edificação – Pav. Inferior – Dormitório III



Foto 13- Detalhe interno da edificação – Pav. Inferior – Sala de Estar

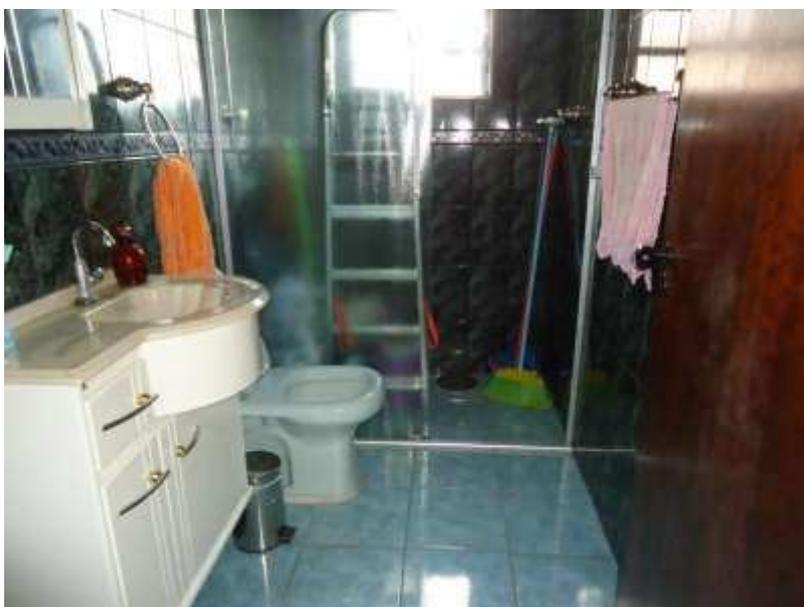


Foto 14 - Detalhe interno da edificação – Pav. Inferior – Banho Social

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANO KAY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/09/2018 às 14:45, sob o número WGRU18703992497. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0032712-60.2017.8.26.0224 e código 33EC513.



Foto 15- Detalhe interno da edificação – Pav. Inferior – Sala Jantar



Foto 16 - Detalhe interno da edificação – Pav. Inferior – Cozinha



Foto 17- Detalhe interno da edificação – Pav. Inferior – Sacada



Foto 18 - Detalhe externo da edificação – Escada do Pav. Inferior p/ Subsolo



Foto 19- Detalhe externo da edificação – Subsolo – Fachada do salão



Foto 20 - Detalhe interno da edificação – Subsolo – Salão



Foto 21 – Detalhe interno da edificação Subsolo – Banho



Foto 22 - Detalhe externo da edificação – Subsolo – Área de lazer

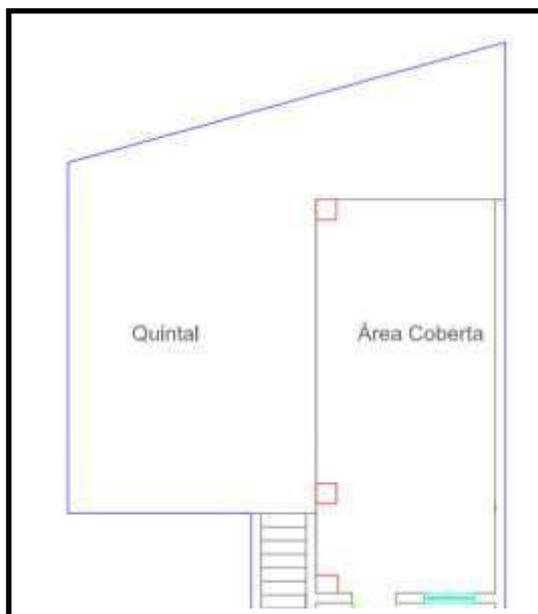


Foto 23 - Detalhe externo da edificação – Localização do Quintal



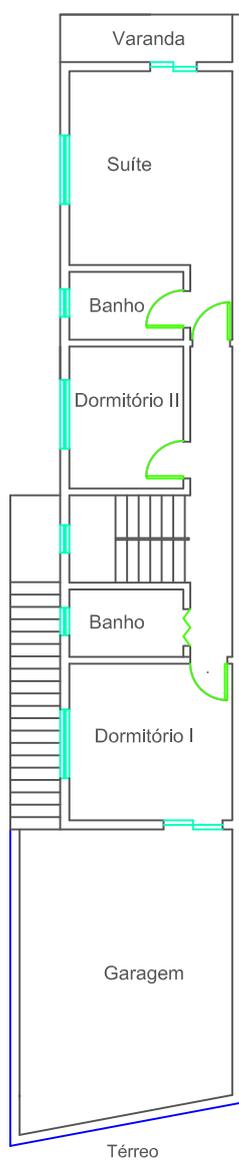
Foto 24 - Detalhe externo da edificação – Quintal

## ANEXO II

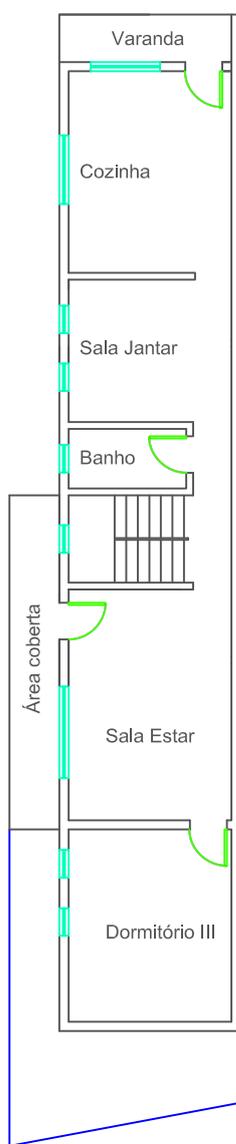
### CROQUI

# CROQUI

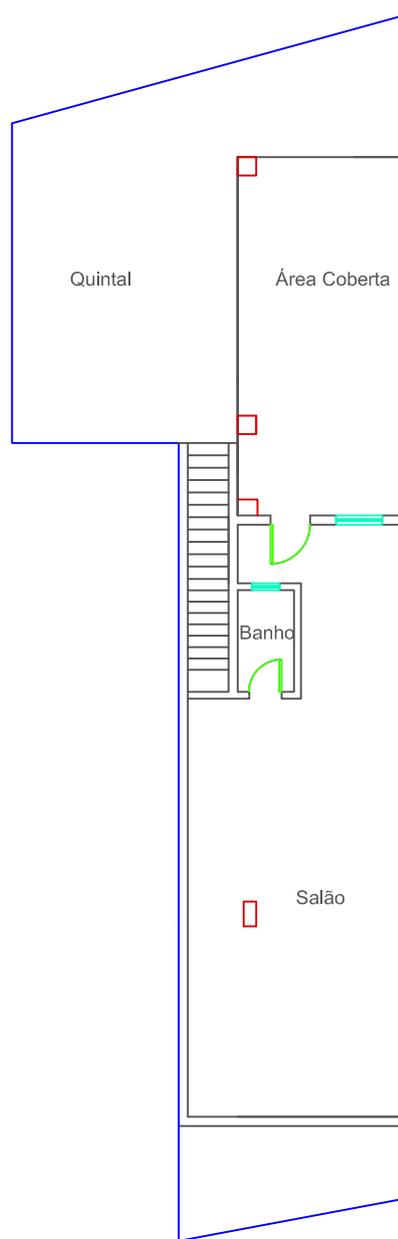
Área do terreno	155,41m <sup>2</sup>
Pavimento Térreo	69,93m <sup>2</sup>
Garagem/cobertura	40,15m <sup>2</sup>
Pavimento Inferior	87,23m <sup>2</sup>
Pavimento Subsolo	91,05m <sup>2</sup>
Área total construída	288,36m <sup>2</sup>



Térreo



Inferior



Subsolo

ENDEREÇO: Rua Nestor João de Oliveira nº 212 - Rua Interna 04 - Casa nº 69 - Jd. Acacio - Guarulhos - SP

PARTES: Maria da Conceição Dantas da Costa Saraiva X Fábio Martins Spinola

FOLHA: 01/01

PROCESSO: 0032712-60.2017.8.26.0224

ESCALA: S/escala

DATA: 24/09/2018

## ANEXO III

### AMOSTRAS

**COMPARATIVO(01):**

Rua Nestor J. Oliveira nº 212 - Cond. Res. Acácio  
R. Interna 02, ao lado nº 28 - Guarulhos-SP

Padrão construção: Econômico  
Área do terreno: 125,00 ms<sup>2</sup>  
Área construída: 55,00 ms<sup>2</sup>  
Dormitórios: 1,00  
Sala: 1,00  
Cozinha: 1,00  
Banheiros: 1,00  
Área de serviço: 1,00  
Vaga de garagem: 2,00  
Edícula: não  
Valor do Imóvel: R\$ 145.000,00



COD: CA0535

**IMOBILIÁRIA: METRÓPOLES Imóveis**

CRECI: 30.161-J

**AVENIDA** Nova Taboão nº 347 - JD Nova Taboão - Guarulhos - SP

**FONE:** (11) 2401-0400

**Contato:** Sr. Jorge

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	25 anos	ip/Vu=	0,3571
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	35,71 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$** 1.365,94 /ms<sup>2</sup>  
Ko= 0,619 (agosto/2018)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,6952

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

0,786		1.365,94		<b>R\$=</b>	1073,63 /ms <sup>2</sup>
	<b>x</b>				
<b>Area construída</b>		<b>Ab=</b>	55,00 ms <sup>2</sup>		
<b>Valor unitário</b>		<b>Vu=</b>	1073,63 /ms <sup>2</sup>		
<b>Valor de depreciação</b>		<b>d=</b>	0,6952		

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>Ko</b>
Vb=	55,00		1073,63		0,6952
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	41051,27				

**Valor do Terreno:** R\$ 103.948,73      **Valor do Terreno ≈** R\$ 104.000,00

**COMPARATIVO(02):**

Rua Nestor J. Oliveira nº 212 - Cond. Res. Acácio  
R. Interna 02 nº 12 - Guarulhos-SP

Padrão construção:	Simplex
Área do terreno:	125,00 ms <sup>2</sup>
Área construída:	110,00 ms <sup>2</sup>
Dormitórios:	2,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	2,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	2,00
Edícula:	não
Valor do Imóvel:	R\$ 230.000,00



COD: CA0060

**IMOBILIÁRIA: RAFAINI Imóveis**

CRECI: 28.233-J

**AVENIDA** Dr. Renato Andrade Maia nº 614 - Pq. Renato Maia - Guarulhos - SP

**FONE:** (11) 2461-6100

**Contato:** Sr. Alencar

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	15 anos	ip/Vu=	0,2143
Vida Útil=	70 anos	Ip/Vu=	21,43 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$ 1.365,94 /ms<sup>2</sup>**  
Ko= 0,715 (agosto/2018)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,772

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056		1.365,94		<b>R\$=</b>	1442,43 /ms <sup>2</sup>
	<b>x</b>				
<b>Area construída</b>		<b>Ab=</b>	110,00 ms <sup>2</sup>		
<b>Valor unitário</b>		<b>Vu=</b>	1442,43 /ms <sup>2</sup>		
<b>Valor de depreciação</b>		<b>d=</b>	0,7720		

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>Ko</b>
Vb=	110,00		1442,43		0,7720
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	122491,38				

**Valor do Terreno:** R\$ 107.508,62      **Valor do Terreno ≈** R\$ 108.000,00

**COMPARATIVO(03):**

Rua Nestor J. Oliveira nº 212 - Cond. Res. Acácio  
R. Interna .... nº 76 - Guarulhos-SP

Padrão construção:	Médio
Área do terreno:	125,00 ms <sup>2</sup>
Área construída:	95,00 ms <sup>2</sup>
Dormitórios:	2,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	2,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	2,00
Edícula:	não
Valor do Imóvel:	R\$ 250.000,00



COD: CA1024

**IMOBILIÁRIA: ALIANÇA Imóveis**

CRECI: 4.383-J

**RUA** Luís Faccini nº 268 - Centro - Guarulhos - SP

**FONE:** (11) 2442-3100

**Contato:** Sr. Júlio

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	18 anos	ip/Vu=	0,2571
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	25,71 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: D**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)= R\$ 1.365,94 /ms<sup>2</sup>**  
Ko= 0,769 (agosto/2018)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,8152

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,386	x	1.365,94	R\$=	1893,19 /ms <sup>2</sup>
<b>Area construída</b>	<b>Ab=</b>	95,00 ms <sup>2</sup>		
<b>Valor unitário</b>	<b>Vu=</b>	1893,19 /ms <sup>2</sup>		
<b>Valor de depreciação</b>	<b>d=</b>	0,8152		

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>Ko</b>
Vb=	95,00		1893,19		0,8152
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	146616,43				

**Valor do Terreno:** R\$ 103.383,57      **Valor do Terreno ≈** R\$ 104.000,00

**COMPARATIVO(04):**

Rua Nestor J. Oliveira nº 212 - Cond. Res. Acácio  
R. Interna Nº - Guarulhos-SP

Padrão construção:	Simplex
Área do terreno:	125,00 ms <sup>2</sup>
Área construída:	80,00 ms <sup>2</sup>
Dormitórios:	2,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	1,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	2,00
Edícula:	não
Valor do Imóvel:	R\$ 220.000,00



COD: CA0190

**IMOBILIÁRIA: OLIPAC Imóveis**

CRECI: 30.402-J

**AVENIDA** Otavio Braga Mesquita nº 2.183 - JD Monte Carmelo - Guarulhos - SP

**FONE:** (11) 2088-4141/2402-2858 **Contato:** Sr. Edvaldo

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	15 anos	ip/Vu=	0,2143
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	21,43 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: C**

<b>c) Fator de Obsolescência</b>	<b>R8N (IBAPE/SP)=</b>	<b>R\$</b>	<b>1.365,94 /ms<sup>2</sup></b>
Ko= 0,851	(agosto/2018)		

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,8808

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

1,056	x	1.365,94	R\$=	1442,43 /ms <sup>2</sup>
<b>Area construída</b>	<b>Ab=</b>	80,00 ms <sup>2</sup>		
<b>Valor unitário</b>	<b>Vu=</b>	1442,43 /ms <sup>2</sup>		
<b>Valor de depreciação</b>	<b>d=</b>	0,8808		

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>Ko</b>
Vb=	80,00		1442,43		0,8808
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	101639,57				

**Valor do Terreno:** R\$ 118.360,43      **Valor do Terreno ≈** R\$ 118.000,00

**COMPARATIVO(05):**

Rua Nestor J. Oliveira nº 212 - Cond. Res. Acácio  
R. Interna Nº - Guarulhos-SP

Padrão construção:	Econômico
Área do terreno:	125,00 ms <sup>2</sup>
Área construída:	80,00 ms <sup>2</sup>
Dormitórios:	2,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	2,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	2,00
Edícula:	não
Valor do Imóvel:	R\$ 160.000,00



COD: SO0090

**IMOBILIÁRIA: OLIPAC Imóveis**

CRECI: 30.402-J

**AVENIDA** Otavio Braga Mesquita nº 2.183 - JD Monte Carmelo - Guarulhos - SP

**FONE:** (11) 2088-4141/2402-2858 **Contato:** Sr. Edvaldo

**Demonstrativo do Cálculo de Ko:**

**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	20 anos	ip/Vu=	0,3333
Vida Útil=	60 anos	lp/Vu=	33,33 %

**b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E**

**c) Fator de Obsolescência** **R8N (IBAPE/SP)= R\$ 1.365,94 /ms<sup>2</sup>**  
Ko= 0,639 (agosto/2018)

**d) Depreciação**

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

**Valor de depreciação:** 0,7112

**Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.**

0,786 x 1.365,94 R\$= 1073,63 /ms<sup>2</sup>

<b>Area construída</b>	<b>Ab=</b>	80,00 ms <sup>2</sup>
<b>Valor unitário</b>	<b>Vu=</b>	1073,63 /ms <sup>2</sup>
<b>Valor de depreciação</b>	<b>d=</b>	0,7112

<b>Vb=</b>	<b>Ab</b>	<b>x</b>	<b>Vu</b>	<b>x</b>	<b>Ko</b>
Vb=	80,00		1073,63		0,7112
<b>Valor da Benfeitoria:</b>	61085,19				

**Valor do Terreno:** R\$ 98.914,81 **Valor do Terreno ≈ R\$ 100.000,00**

**ANEXO IV**  
**CUB - SINDUSCONSP**

## Setor de Economia



## Boletim Econômico - Agosto 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
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
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

## Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2018

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	60,94
Material	489,89	35,86
Despesas Administrativas	43,58	3,19
<b>Total</b>	<b>1.365,94</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, agosto de 2018 em R\$/m<sup>2</sup>

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	%mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
<b>R-1</b>	1.345,22	0,25	<b>R-1</b>	1.668,55	0,26	<b>R-1</b>	1.995,97	0,34
<b>PP-4</b>	1.222,24	0,30	<b>PP-4</b>	1.565,13	0,30	<b>R-8</b>	1.598,05	0,37
<b>R-8</b>	1.163,73	0,34	<b>R-8</b>	1.365,94	0,32	<b>R-16</b>	1.716,49	0,37
<b>PIS</b>	910,42	0,31	<b>R-16</b>	1.323,23	0,32			

(\*) 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, agosto de 2018 em R\$/m<sup>2</sup>

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
<b>CAL-8</b>	1.573,53	0,37	<b>CAL-8</b>	1.666,04	0,38
<b>CSL-8</b>	1.363,57	0,37	<b>CSL-8</b>	1.468,36	0,36
<b>CSL-16</b>	1.814,53	0,36	<b>CSL-16</b>	1.951,80	0,36
	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
<b>RP1Q</b>	1.480,04	0,25			
<b>GI</b>	768,39	0,49			

(\*) 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