CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUZANO – S.P.**

Processo Digital: 0007068-70.2016.8.26.0606
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Penhora / Avaliação.
Requerente: Roberta Aparecida Schneider do Prado
Requerido: Josevane Maria Franca Uttemberg

Carlos Eduardo Rizek, engenheiro civil, perito nomeado na ação supracitada, vem mui respeitosamente perante VOSSA EXCELÊNCIA, apresentar:

# LAUDO PERICIAL

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 13/04/2018 a 15:23
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaInteiroTeor/pesquisaInteiroTeor.do, informe o processo 0007068-70.2016.8.26.0606 e código 19DAMFR.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

# LAUDO

# PERICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 1/10/2019 às 15:02.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaInstancia/Consultaprocessual/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007068-70.2016.8.26.0650 e código 16044F8.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

## SUMÁRIO

**1. OBJETIVO DO LAUDO.**

**2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

**3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**

**4. VISTORIA.**

**5. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL NO CADASTRO DA MUNICIPALIDADE.**

**6. ENQUADRAMENTO DA EDIFICAÇÃO SEGUNDO O TRABALHO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2.002 – IBAPE / SP".**

**7. VALOR DAS BENFEITORIAS.**

**8. VALOR DA PARCELA DO IMÓVEL, CORRESPONDENTE AO TERRENO.**

**9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.**

**10. CONCLUSÃO.**

**11. ENCERRAMENTO.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, tornado nulo em 13/04/2018 às 15:32.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal/CertificacaoDocumento.do, informe processo 0008662-02.2016.8.26.0506 e código 15SA4F8.

332



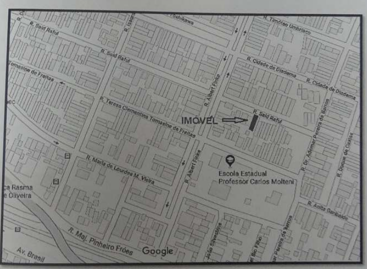
CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

## 1. OBJETIVO DO LAUDO:

Este laudo tem como objetivo, determinar o valor de um imóvel localizado na Rua Said Rafful nº 109, do Bairro Parque Maria Helena, no perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, cadastrado na municipalidade sob o número 30.054.008.

Objetiva através de um levantamento fotográfico, identificar a sua localização, assim como o padrão construtivo e o estado de conservação da benfeitoria construída sobre o terreno, conforme segue:

## 2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:




**MAPA 01:** Mostra indicado na cor vermelha em um mapa do município de Suzano, a localização do imóvel objeto de avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONCALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007068-70.2016.8.26.0606 e código 150A4F8.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MATRÍCULA 21.741 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO - SP:**

IMOVEL: UM PREDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, situados à Rua Said Rafful, nº 109, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Suzano - S.P., sendo que o prédio é térreo, contando as seguintes acomodações: living, 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, encerrando área construída de 60,20 metros quadrados. E o terreno constituído de parte do lote nº 05 da quadra nº 12, do loteamento denominado Parque Maria Helena; mede 5,00 metros de frente para a Rua Said Rafful, 5,00 metros nos fundos confrontando com parte do lote 22 e 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com parte do lote 06 e pelo lado direito com a outra parte do lote nº 05, encerrando uma área de 150,00 m².

CONTRIBUINTE: 30.054.008

**4. VISTORIA:**

Este perito agendou nos autos uma primeira vistoria no imóvel objeto de avaliação para o dia 30 de novembro de 2.017, sendo que na data e horário agendados não havia ninguém no imóvel por parte dos requeridos para atender o perito e permitir o acesso ao interior do imóvel.

Posteriormente foi agendada uma segunda data de vistoria nos autos, desta vez para o dia 23 de janeiro de 2.018, num horário que evitasse prejudicar o horário de trabalho dos requeridos, (às 17:30 h) sendo que pela segunda vez não havia qualquer representante dos requeridos para atender o perito e permitir o acesso ao interior do imóvel.

Por não estarem os requeridos ou representantes no local, este perito buscou desta vez informações na casa vizinha de número 113 e foi atendido pelo Sr. Carlos, que informou ao perito não ter verificado movimento dos requeridos no imóvel e disse acreditar que não havia ninguém no imóvel naquele momento. Dessa forma, pela segunda vez não foi possível o acesso ao interior do imóvel. Não houve também qualquer contato por telefone ou e-mail por parte dos requeridos com este perito. Diante dos fatos e evitando adiar ainda mais a elaboração deste Laudo Pericial, restou ao perito utilizar as informações contidas no cadastro da municipalidade para concluir os trabalhos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DAMTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2019 às 15:02
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe processo 0000806-73.2016.8.26.9606 e código 15GAAFB.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**FOTO 01:** Mostra a fachada do imóvel avaliando, onde podemos observar dois portões metálicos da garagem, na parte frontal do imóvel.

**FOTO 02:** Mostra a parte interna da garagem, com piso cerâmico, paredes de alvenaria com textura, janela de madeira em arco e porta de madeira. Podemos observar também alguns sinais de infiltração de umidade na laje.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgas/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007046-70.2016.8.26.0606 e código 15SNAF8.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**5. INFORMAÇÕES REFERENTES À "ÁREA" E "PADRÃO CONSTRUTIVO" DO IMÓVEL, OBTIDAS NO CADASTRO DA MUNICIPALIDADE:**

**5.1. ESPELHO DE IPTU 2.018.**

Prefeitura Municipal de Suzano

| EXERCÍCIO | IMÓVEL | INSCRIÇÃO CADASTRAL | QUADRA | LOTE |
|---|---|---|---|---|
| 2018 | 37569 | 30.054.008 | 0012 | 75 |

29.03.2018 12:20:48

PROPRIETÁRIO
40126 - TACUCHI MORI

COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO DO IMÓVEL
- RUA SÃO MARTOL 212
PARQUE MARIA HELENA SUZANO.SP 08.683.290

ENDEREÇO ENTREGA
RUA SÃO MARTOL 212
PQ M HELENA SUZANO - SP 08.683.290

| ÁREA SUZANO m² | TEU REGRIDA m | OUTRAS ÁREAS m² | ÁREA "IN" COM FATOR |
|---|---|---|---|
| 63,70 | 0,00 | 10,00 | 73,70 |

| ÁREA TERRENO m² | FRAÇÃO IDEAL | TEU REGRIDA | MÁXIMO m² |
|---|---|---|---|
| 150,00 | 1,0000 | 5,00 | |

| ALÍQUOTA m² | VALOR VENAL TERRENO (R$) | VALOR VENAL SUZANO (R$) | VALOR VENAL TOTAL (R$) |
|---|---|---|---|
| 1,00 | 72.001,50 | 45.395,66 | 117.397,16 |

TERRITORIAL - R$ 0,00
PREDIAL - R$ 555,82
TOTAL - R$ 555,82

DEMONSTRATIVO DE PARCELAS

| PARCELAS | VENCIMENTO | VALORES EM R$ |
|---|---|---|
| ÚNICA | 29-03-2018 | 537,82 |
| 1 | 29-03-2018 | 07,00 |
| 2 | 15-04-2018 | 05,56 |
| 3 | 15-05-2018 | 05,56 |
| 4 | 15-06-2018 | 05,56 |
| 5 | 15-07-2018 | 05,56 |
| 6 | 15-08-2018 | 05,56 |
| 7 | 15-09-2018 | 05,56 |
| 8 | 15-10-2018 | 05,56 |
| 9 | 15-11-2018 | 05,56 |
| 10 | 15-12-2018 | 05,56 |

5.2. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO = 73,70 M².

5.3. ENQUADRAMENTO DO PADRÃO CONSTRUTIVO = POPULAR.

Tendo como referência a LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 221 de 06 de dezembro de 2013, que dispõe acerea da aprovação da Planta Genérica de Valores – P.G.V. para efeito de cálculo e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, o imóvel avaliando possui as seguintes características, conforme descrição que segue abaixo:

**Art. 14.** O valor básico do metro quadrado (m²) das edificações será obtido pelo enquadramento das edificações nos tipos e padrões construtivos onde houver a maior incidência ou predominância entre as características relacionadas e os aspectos construtivos e materiais de construção existentes na edificação avaliada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACIQUIN DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 13/04/2018 às 15:52
Para confirmar o original, acesse o site https://www.tjsp.jus.br/pastadigital/pkb/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007068-70.2016.8.26.0606 e código 15O4AFB.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**§ 1º.** Os tipos das edificações, para fins de determinação do valor básico do metro quadrado (m²), tipificados de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, ficam assim classificados:

**a)** Tipo de Edificação: Casa / Sobrado:

1 - Alto;
2 - Bom;
3 - Médio;
4 - Popular;
5 - Rústico.

**§ 2º.** Para efeito de enquadramento das edificações, os padrões construtivos, tipificados de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, ficam assim caracterizados:

**d)** Padrão Popular:

1 - Arquitetura: Projeto arquitetônico simples.

2 - Acabamento externo: Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

3 - Estrutura: Simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

4 - Esquadrias: Madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

5 - Cobertura: em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

6 - Área externa: Sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.

7 - Características: É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52.
Para conferir o original, acesse o site https://pje.tjpb.jus.br/pje/ConsultaDocumento.lista, informe o processo 0007068-70.2016.8.26.0606 e código 15SAAF8.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**6. ENQUADRAMENTO DA EDIFICAÇÃO SEGUNDO O TRABALHO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2.002 – IBAPE / SP".**

Diante do que foi verificado nas fotos 01 e 02 e tendo como referência a LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 221 de 06 de dezembro de 2013 e ainda as informações cadastrais do imóvel avaliando, a edificação construída sobre o terreno será enquadrada segundo o trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2.002 – IBAPE / SP", sendo da Classe "Residencial", do Grupo "Casa" e de Padrão "Simples".

**A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:**

Térreas ou assobradadas com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telha sobre estrutura de madeira com forro.

**B – CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS**:

**1- Fachada:** Alguma preocupação estética.
**2- Area externa**: Cimentado, caco de cerâmico ou cerâmico comum
**3- Revestimentos de parede**
Externas: Reboco com pintura em látex.
Internas:
Áreas secas: Reboco com pintura em látex.
Áreas molhadas: Azulejo comum até o teto.
**4- Revestimento de pisos**
Áreas secas: Cerâmica ou forração.
Áreas molhadas: Cerâmica comum.
**5- Revestimento de forros**
Áreas secas: Madeira, gesso ou reboco, com pintura.
Áreas molhadas: Madeira, gesso ou reboco, com pintura.
**6- Esquadrias**
Portas: Madeira e/ou ferro, com ferragens comuns.
Janelas: Madeira, ferro ou alumínio comum.
**7- Instalações elétricas**: Mínimas e embutidas.
**8- Instalações hidráulicas**: Embutidas. Banheiros dotados de aparelhos sanitários e metais comuns.
**9- Outras instalações**: Eventualmente ponto de antena ou telefone embutido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52.
Para conferir o original, acesse o site https://www.tjrj.jus.br/gedcidadao/consultaDocumento.do, informe o processo 0007066-70.2016.8.26.0506 e código 150A4F8.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**7. DETERMINANDO O VALOR DAS BENFEITORIAS:**

Determinando o valor das benfeitorias com 73,70 m² e classificada como Casa Padrão Simples.

***C* - VALOR UNITÁRIO: 0,912 a 1,200 de $R_8N$**

**D – AVALIANDO AS BENFEITORIAS (73,70 m²)**

A edificação descrita e caracterizada no capítulo anterior, será avaliada em função do trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2.002 – IBAPE / SP".

Tipificado como "CASA PADRÃO SIMPLES", necessitando de reparos simples (Quadro A – Ref. "E"), e idade aparente na ordem de 10 anos, adotando-se na avaliação o preço correspondente à edificação do tipo: **0,912 a 1,200 de $R_8N$**, elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil.

Sendo o CUB de $R_8N$ relativo ao mês de março de 2.018 (último publicado até a presente data) de R$ 1.239,86 / m², adotaremos o valor médio de **"1,200 $R_8N$"**.

Utilizaremos também um fator de depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação. O critério preceituado em norma é uma adequação do método Ross / Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O Valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para levar em conta a depreciação:

*Foc = R + K*(1-R), onde:*

*R= coeficiente residual correspondente ao padrão*
*K= coeficiente de Ross/Heideck", onde K = 10/70 x 100 = 14,28 = 14,00*
*(idade em % de vida referencial).*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaCompartilhada/sc/verificarDocumento.do, informe o processo 0007048-70.2018.8.26.0606 e código 15DA4F8.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

*Considerando o imóvel entre regular e necessitando de reparos simples, conforme referência* ***"d"*** *e depreciação (%) = 8,09.*

Logo:

Foc = 0,20 + 0,846 x (1,00 – 0,20) = 0,8768

VB = A x Vu x Foc, sendo:

VB = Valor da Benfeitoria

A = Área construída total = 73,70 $m^2$

Vu = Valor/$m^2$ = 1,20 x $R_8N$ = 1,20 x R$ 1.239,86 / $m^2$ = R$ 1.487,83 /$m^2$

Foc = fator de depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação = 0,8768.

Substituindo e calculando:

VB = 73,70 $m^2$ x R$ 1.487,83 / $m^2$ x 0,8768 = R$ 96.143,94.

(em números arredondados) **VB = R$ 96.144,00 (noventa e seis mil e cento e quarenta e quatro reais). Data base: abril de 2.018.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 14:52.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/verificarDocumento.do, informe o processo 0007088-74.2016.8.26.0606 e código 15SAAFS.

340

# CUB SINDUSCON – SP / MARÇO – 2.018

*Setor de Economia*

SindusCon SP
O Sindicato da Construção
Desde 1944

## Boletim Econômico - Março de 2018(desonerado)

### Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

| Global | | | | | Mão-de-obra | | | | | Material | | | | | Administrativo | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Variação (%) | | | | Variação (%) | | | | | Variação (%) | | | | | Variação (%) | | | |
| Data | Índice | Mês | Ano | 12 meses | Índice | Mês | Ano | 12 meses | Índice | Mês | Ano | 12 meses | Índice | Mês | Ano | 12 meses |
| mar/17 | 117,60 | 0,06 | 0,18 | 4,98 | 128,51 | 0,00 | 0,00 | 7,79 | 106,79 | 0,18 | 0,41 | 0,88 | 126,23 | 0,00 | 0,00 | 6,47 |
| abr/17 | 117,58 | -0,13 | 0,05 | 4,87 | 128,51 | 0,00 | 0,00 | 7,66 | 106,43 | -0,34 | 0,07 | 0,43 | 126,23 | 0,00 | 0,00 | 6,47 |
| mai/17 | 118,48 | 0,97 | 0,86 | 4,65 | 127,24 | 1,54 | 1,54 | 9,21 | 106,61 | 0,07 | 0,14 | 0,44 | 127,87 | 1,29 | 1,29 | 7,85 |
| jun/17 | 119,17 | 0,58 | 1,58 | 2,99 | 128,40 | 0,91 | 2,47 | 4,75 | 106,55 | 0,00 | 0,14 | 0,34 | 129,62 | 1,37 | 2,69 | 4,50 |
| jul/17 | 119,21 | 0,04 | 1,62 | 1,85 | 128,40 | 0,00 | 2,47 | 2,72 | 106,53 | 0,03 | 0,16 | 0,36 | 130,61 | 0,76 | 3,47 | 3,92 |
| ago/17 | 119,35 | 0,12 | 1,74 | 1,97 | 128,64 | 0,19 | 2,66 | 2,92 | 106,48 | -0,06 | 0,10 | 0,27 | 131,78 | 0,90 | 4,40 | 4,80 |
| set/17 | 119,64 | 0,24 | 1,98 | 2,00 | 128,15 | 0,38 | 3,05 | 3,08 | 106,49 | 0,00 | 0,10 | 0,14 | 131,78 | 0,00 | 4,40 | 4,80 |
| out/17 | 119,89 | 0,21 | 2,19 | 2,18 | 128,15 | 0,00 | 3,05 | 3,08 | 107,08 | 0,55 | 0,68 | 0,87 | 131,78 | 0,00 | 4,40 | 4,80 |
| nov/17 | 119,94 | 0,04 | 2,24 | 2,21 | 129,03 | -0,09 | 2,97 | 2,97 | 107,34 | 0,25 | 0,93 | 0,85 | 131,78 | 0,00 | 4,40 | 4,80 |
| dez/17 | 120,30 | 0,29 | 2,54 | 2,54 | 128,13 | 0,08 | 3,05 | 3,05 | 108,05 | 0,66 | 1,60 | 1,00 | 131,78 | 0,00 | 4,40 | 4,80 |
| jan/18 | 120,81 | 0,42 | 0,42 | 2,91 | 129,70 | 0,44 | 0,44 | 3,80 | 108,53 | 0,44 | 0,44 | 1,09 | 131,78 | 0,00 | 0,00 | 4,40 |
| fev/18 | 121,18 | 0,31 | 0,73 | 3,19 | 129,70 | 0,00 | 0,44 | 3,80 | 109,41 | 0,81 | 1,26 | 2,61 | 131,78 | 0,00 | 0,00 | 4,40 |
| mar/18 | 121,18 | -0,02 | 0,71 | 3,10 | 129,73 | 0,02 | 0,46 | 3,53 | 109,30 | -0,09 | 1,16 | 2,35 | 131,78 | 0,00 | 0,00 | 4,40 |

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

| | R$/m² | Participação (%) |
|---|---|---|
| Mão-de-obra (com encargos sociais)* | 723,78 | 58,38 |
| Material | 473,55 | 38,18 |
| Despesas Administrativas | 42,75 | 3,45 |
| Total | 1.239,88 | 100,00 |

(*) Encargos Sociais: 142,67%

### Custo unitário básico no Estado de São Paulo[1], março de 2018 em R$/m²

| Padrão Baixo | | | Padrão Normal | | | Padrão Alto | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Custo m² | % mês | | Custo m² | %mês | | Custo m² | % mês |
| R-1 | 1.233,48 | -0,02 | R-1 | 1.514,37 | -0,05 | R-1 | 1.823,02 | -0,02 |
| PP-4 | 1.124,62 | -0,02 | PP-4 | 1.424,94 | -0,01 | R-8 | 1.461,80 | 0,01 |
| R-8 | 1.070,80 | 0,00 | R-8 | 1.239,88 | -0,02 | R-16 | 1.565,85 | 0,08 |
| PIS | 835,53 | 0,02 | R-16 | 1.201,70 | -0,02 | | | |

(1) 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 8.3.8 da NBR 12.721/05

### Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, março de 2018 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP¹ IQ (residência popular)

| Padrão Normal | | | Padrão Alto | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Custo m² | % mês | | Custo m² | % mês |
| CAL-8 | 1.428,69 | 0,04 | CAL-8 | 1.518,10 | 0,06 |
| CSL-8 | 1.235,82 | 0,01 | CSL-8 | 1.336,52 | 0,02 |
| CSL-16 | 1.844,21 | 0,01 | CSL-16 | 1.776,86 | 0,02 |

| | Custo m² | % mês |
|---|---|---|
| RP1Q | 1.334,30 | -0,11 |
| GI | 898,02 | -0,02 |

(1) 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 8.3.8 da NBR 12.721/05

Fonte: Sesc/SindusCon-SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52
Para conferir o original, acesse o site https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/18050405000000000000000000000000?ca=ce0000000000000000000000000000&Documento.do?, informe o processo 0001706-70.2016.8.26.0506 e o código 18050405.

CARLOS EDUARDO RIZUK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**8. DETERMINANDO O VALOR DA PARCELA DO IMÓVEL, QUE CORRESPONDE AO TERRENO:**

Para a determinação do valor do terreno, será levado em consideração, ofertas de imóveis que apresentem características de localização, equipamentos público e acesso, o mais semelhante possível às do imóvel avaliando.

## 8.1. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUCIMARA SANTOS SOUZA:05, tendo sido visto em 12/04/2018 às 14:52
Para conferir o original, acesse o site https://www.tjpa.jus.br/pjepa/consultaPublica/listView.seam, informe o processo 0001735-75.2015.8.26.0506 e código 1004408.

342

## ELEMENTO 01

FONTE DE INFORMAÇÃO: www.vivareal.com.br
CONTATO: MOURA IMÓVEIS
BAIRRO: Parque Maria Helena.
CÓDIGO DO IMÓVEL: 674748
ENDEREÇO: Rua Armando de Ré, 596.
VALOR DO IMÓVEL: R$ 120.000,00
TERRENO: 150,00 m²

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO
Valor unitário = ($V_o$ x $F_f$) / Área
R$ 120.000,00 x 0,9 / 150,00 m² => Vu = R$ 720,00 / m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjpb.jus.br/pastadigital/pg/verificarDocumento.do, informe o processo 0007068-70.2016.8.26.0606 e código 15UAAF8.

## ELEMENTO 02

FONTE DE INFORMAÇÃO: www.vivareal.com.br
CONTATO: FERNANDO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
BAIRRO: Parque Maria Helena.
CÓDIGO DO IMÓVEL: 357
TELEFONE: 4743.7393 / 9.9469.0200
ENDEREÇO: Rua Said Rafful
VALOR DO IMÓVEL: R$ 120.000,00
TERRENO: 125,00 m²

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO
Valor unitário = ($V_o$ x $F_i$) / Área
R$ 120.000,00 x 0,9 / 125,00 m² => Vu = R$ 864,00 / m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgas/sinCONFERENCIA/Documento.do, informe o processo 0007068-70.2016.8.26.0606 e código 15DAAFB.

## ELEMENTO 03

FONTE DE INFORMAÇÃO: www.vivareal.com.br
CONTATO: MED IMOBILIÁRIA
BAIRRO: Parque Maria Helena.
ENDEREÇO: Rua Isaura Tavares de Paula.
CÓDIGO DO IMÓVEL: 031
TELEFONE: 4742-9026 / 9.7373-9900
VALOR DO IMÓVEL: R$ 125.000,00
TERRENO: 5,00 x 27,00 = 135,00 m²

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO
Valor unitário = ($V_o$ x $F_f$) / Área
R$ 125.000,00 x 0,9 / 135,00 m² => Vu = R$ 833,33 / m².

Lote/Terreno à Venda por R$ 125.000

Parque Maria Helena, Suzano - SP COD. 31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONCALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007058-70.2015.8.26.0606 e código 150A4F8.

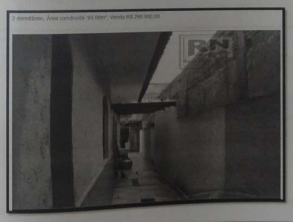
# ELEMENTO 04

FONTE DE INFORMAÇÃO: OKAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO: Sra. Aline.
BAIRRO: Parque Maria Helena.
CÓDIGO DO IMÓVEL: CA 027
ENDEREÇO: Rua Francisco Aro
VALOR DO IMÓVEL: R$ 290.000,00
ÁREA DO TERRENO: 150,00 m²
ÁREA DA EDIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO: 90,00 m²
IDADE DA EDIFICAÇÃO: 10 anos

DETERMINANDO O VALOR DO TERRENO PELO CRITÉRIO RESIDUAL:
VALOR DAS BENFEITORIAS:
Tipo: Casa Padrão Simples Área: 90,00 m²
Idade: 10 anos I% = 20 Estado Conservação = "C" - Foc: 0,897
Avaliação da benfeitoria:
$V_{cb}$ = Área x R8N x CUB x Foc =>
$V_{cb}$ = 90,00 x 1,200 x R$ 1.239,86 x 0,879 =>
$V_{cb}$ = R$ 117.702,00
Valor da benfeitoria = R$ 117.702,00

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
(Critério residual).
Valor do terreno = ($V_o$ x $F_i$) – $V_b$
Vt = R$ 290.000,00 x 0,90 - R$ 117.702,00=>
Vt = R$ 261.000,00 – R$ 117.702,00 = R$ 143.297,60

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO
V = Valor Terra Nua / Área =>
R$ 143.297,60 / 150,00 m² => Vu = R$ 955,32 / m².




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsc.jus.br/esajcpm/pages/portal/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007058-70.2016.8.26.0506 e código 152AEF8.

# ELEMENTO 05

FONTE DE INFORMAÇÃO: www.vivareal.com.br
CONTATO: DF CASA IMÓVEIS
BAIRRO: Parque Maria Helena.
CÓDIGO DO IMÓVEL: SO 1462
ENDEREÇO: Rua Dr. Armando de Ré, 404
VALOR DO IMÓVEL: R$ 368.000,00
AREA DO TERRENO: 250.00 m²
AREA DA EDIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO: 101,00 m²
IDADE DA EDIFICAÇÃO: 15 anos

DETERMINANDO O VALOR DO TERRENO PELO CRITÉRIO RESIDUAL:
VALOR DAS BENFEITORIAS:
Tipo: Casa Padrão Simples Área: 101,00 m²
Idade: 15 anos I% = 20 Estado Conservação = "E" - Foc: 0,7672
Avaliação da benfeitoria:
$V_b$ = Área x R8N x CUB x Foc =>
$V_b$ = 101,00 x 1,056 x R$ 1.239,86 x 0,7672 =>
$V_b$ = R$ 101.453,00
Valor da benfeitoria = R$ 101.453,00

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
(Critério residual).
Valor do terreno = ($V_e$ x Fr) – $V_b$
Vt = R$ 368.000,00 x 0,90 - R$ 101.453,00 =>
Vt = R$ 331.200,00 – R$ 101.453,00 = R$ 229.747,00

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO
V = Valor Terra Nua / Área =>
R$ 229.747,00 / 250,00 m² => Vu = R$ 918,99 / m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:52.
Para conferir o original, acesse o site https://pje.tjdft.jus.br/pje/ConsultaDocumento/listView.seam e informe o processo 0007080-91.2016.8.26.0606 e código 15DAMFB.

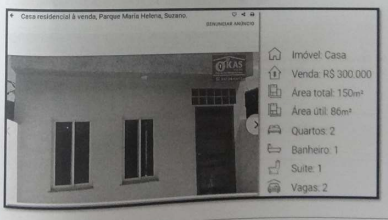
# ELEMENTO 06

FONTE DE INFORMAÇÃO: www.vivareal.com.br
CONTATO: OKAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
BAIRRO: Parque Maria Helena.
CÓDIGO DO IMÓVEL: CA 0273 (WEB 2.935.537.180)
ENDEREÇO: Rua Cidade Diadema
VALOR DO IMÓVEL: R$ 300.000,00
ÁREA DO TERRENO: 150,00 m²
ÁREA DA EDIFICAÇÃO/CONSTRUÇÃO: 86,00 m²
IDADE DA EDIFICAÇÃO: nova

DETERMINANDO O VALOR DO TERRENO PELO CRITÉRIO RESIDUAL:
VALOR DAS BENFEITORIAS:
Tipo: Casa Padrão Simples Área: 86,00 m²
Idade: nova $I\% = 20$ Estado Conservação = "C" - Foc: 0,992
Avaliação da benfeitoria:
$V_{ib}$ = Área x R8N x CUB x Foc =>
$V_{ib}$ = 86,00 x 1,200 x R$ 1.239,86 x 0,992 =>
$V_{ib}$ = R$ 126.929,00
Valor da benfeitoria = R$ 126.929,00

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO
(Critério residual).
Valor do terreno = $(V_e \times F_f) - V_b$
Vt = R$ 300.000,00 x 0,90 - R$ 126.929,00 =>
Vt = R$ 270.000,00 – R$ 126.929,00 = R$ 143.071,00

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO
V = Valor Terra Nua / Área =>
R$ 143.071,00 / 150,00 m² => Vu = R$ 953,80 / m².




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 12/04/2019 às 15:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/entrada/validaDocumento.do, informe o processo 0001808-70.2016.8.26.0606 e código 150AFFR.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

| QUADRO RESUMO | |
|---|---|
| **ELEMENTO** | **VALOR - R$ / m2** |
| **01** | **R$ 720,00 / m²** |
| **02** | **R$ 864,00 / m²** |
| **03** | **R$ 833,33 / m²** |
| **04** | **R$ 955,32 / m²** |
| **05** | **R$ 918,99 / m²** |
| **06** | **R$ 953,80 / m²** |
| **SOMATÓRIA** | **R$ 5.245,44 / m²** |

**8.2. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO:**

(R$ 5.245,44 / m²) / (06 amostras) = R$ 874,24 / m²

MÉDIA SANEADA (MS):

DESVIO PADRÃO < OU = 30,00 %

Limite superior: 1,30 x R$ 874,24 /m² = R$ 1.136,51 / m²
Limite inferior: 0,70 x R$ 874,24 /m² = R$ 611,96 / m²

Elementos a descartar: Nenhum.

Os elementos comparativos que se encontram relacionados acima, conduzem ao seguinte valor unitário para o imóvel avaliando localizado na Rua Said Rafful do Parque Maria Helena nesta cidade.

**R$ 874,24 / m² (oitocentos e setenta e reais e vinte e sete centavos).**
**Data base: abril de 2.018.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, juntado nos autos em 13/04/2018 às 15:52
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/portal.do?servlet/portal.DownloadArquivo, informe o processo 0001768-70.2016.8.26.0506 e código 15DAAFB.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**8.3. DETERMINANDO O VALOR FINAL DO TERRENO:**

Na determinação do valor final do terreno, aplicaremos a seguinte expressão:

$VT = A_T \times V_u$, onde:

$VT$ = Valor total do terreno.
$A_T$ = Área do terreno.
$V_U$ = Valor unitário básico.

Substituindo valores:

$VT = A_T \times V_u \Rightarrow 150{,}00\ m^2 \times R\$\ 874{,}24 / m^2 = R\$\ 131.136{,}00$.

(em números arredondados) **VT = R$ 131.136,00 (cento e trinta e um mil e cento e trinta e seis reais). Data base: abril de 2.018.**

**9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

O valor total do imóvel será determinado somando-se o valor das benfeitorias ao valor do terreno:

| RESUMO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS E TERRENO | |
|---|---|
| VALOR DAS BENFEITORIAS | R$ 96.144,00 |
| VALOR DO TERRENO | R$ 131.136,00 |
| VALOR TOTAL DO IMÓVEL | R$ 227.280,00 |

**R$ 227.280,00 (duzentos e vinte e sete mil e duzentos e oitenta reais). Data base: abril de 2.018.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONÇALVES, liberado nos autos em 13/04/2018 às 15:52.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007058-70.2016.8.26.0506 e código 15GA4F8.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**10. CONCLUSÕES:**

O imóvel objeto desta ação, localizado na Rua Said Rafful, nº 109 do Bairro Parque Maria Helena, no perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, correspondente à Matrícula 21.741 no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano, cadastrado na municipalidade sob o número 30.054.008 ficou avaliado em.

**R$ 227.280,00 (duzentos e vinte e sete mil e duzentos e oitenta reais). Data base: abril de 2.018.**

**11. ENCERRAMENTO:**

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, este signatário dá por encerrada a sua tarefa para elaboração do presente LAUDO PERICIAL que consta de 22 páginas.

Finalmente, este perito agradece a confiança e fica à disposição deste Juízo, para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Suzano, 5 de abril de 2.018.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACKSON DANTAS GONCALVES, liberado nos autos em 12/04/2018 às 15:32.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007069-70.2016.8.26.0506 e código 19DAAF8.