

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.

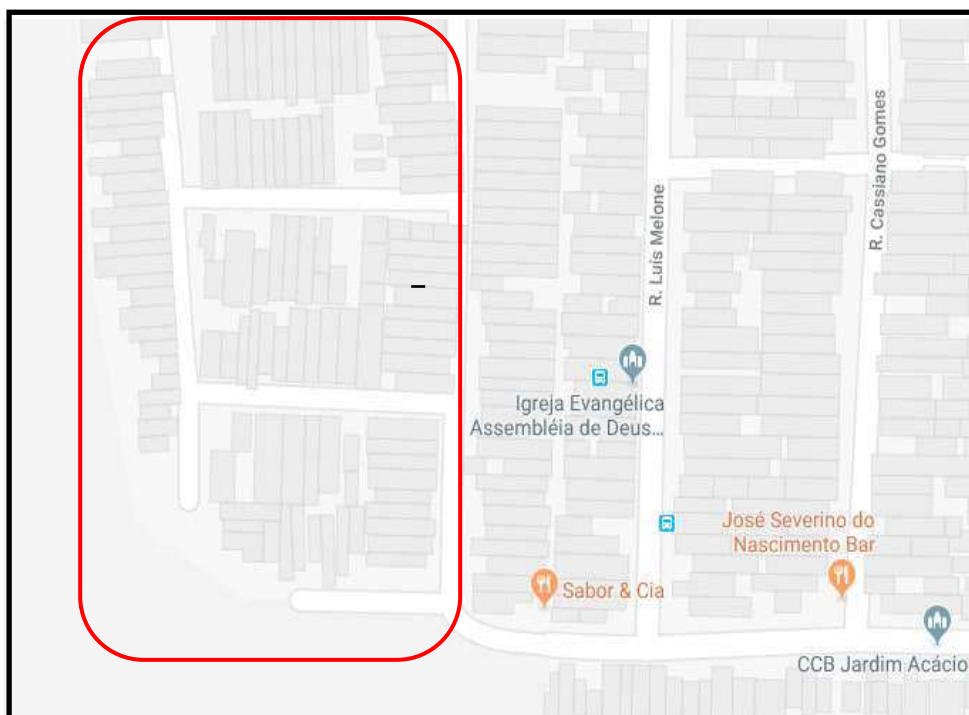
1.4.8 Os Autores haviam apresentado quesitos (fls. 37/38). Não foi nomeado assistente técnico.

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 155,12m², área construída de 288,36m²”.

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 ms² (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 ms² (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 - 69,93m² +(GARAGEM/COBERTURA-40,15m²)

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 – 87,23m²

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 – 91,05m²

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 m²) 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 m², Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco.

Valor do Imóvel: R\$ 145.000,00

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 150.000,00

Área Construída: 55,00m²

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 m², Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco; cod. CA0535.

Valor do Imóvel: R\$ 230.000,00

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 108.000,00

Área Construída: 110,00m²

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 m², Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco; cod. CA1024.

Valor do Imóvel: R\$ 250.000,00

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 104.000,00

Área Construída: 95,00m²

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 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; cod. CA0190.

Valor do Imóvel: R\$ 220.000,00

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 104.000,00

Área Construída: 80,00m²

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 m², Topografia: declive; Consistência do terreno: Seco; cod. SO0090.

Valor do Imóvel: R\$ 160.000,00

Área Terreno: 125,00 m²

Valor do terreno: R\$ 100.000,00

Área Construída: 95,00m²

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 ²	F1	F2	F3	R\$/m ² 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\$ / m²:

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\$/m²:

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

$$S = 46,99$$

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 – 248,21m²

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 m²;

V_U = Valor unitário da construção em R\$/m²;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão

R₈-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 R₈-N (IBAPE/SP).

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

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

* R_8 -N (SINDUSCON/SP), para o mês de agosto/2018 = R\$ 1.365,94/m²

(anexo IV)

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

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

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

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 m²;

V_U = Valor unitário da construção em R\$/m²;

(Custos Unitários de Edificações em São Paulo – Referência Padrão

R₈-N) *ver anexo.

K_O = 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 R₈-N (IBAPE/SP).

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

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

* R₈-N (SINDUSCON/SP), para o mês de agosto/2018 = R\$ 1.365,94/m²

(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_O

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

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

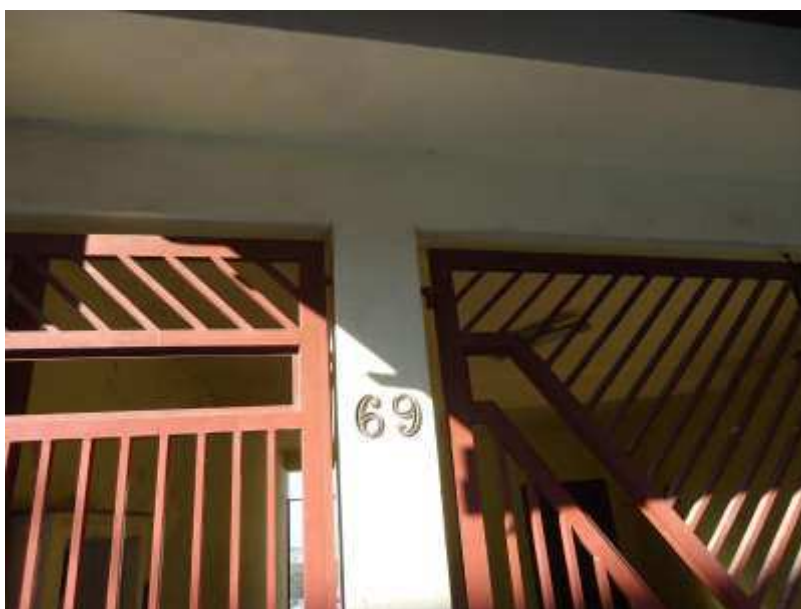


Foto 02 – Localização do número nº 69(Oficial)



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

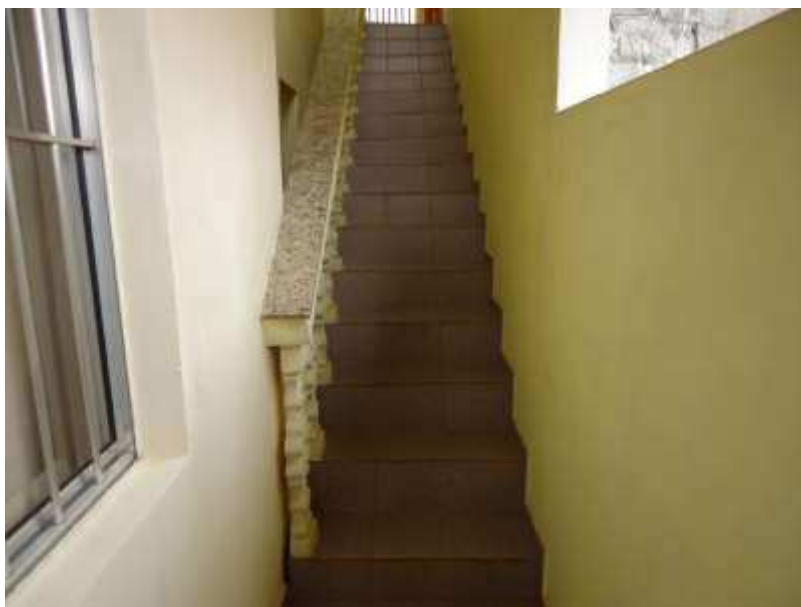


Foto 11 - Detalhe externo da edificação – Escada Pav. Térreo p/ Pav. Inferior



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



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

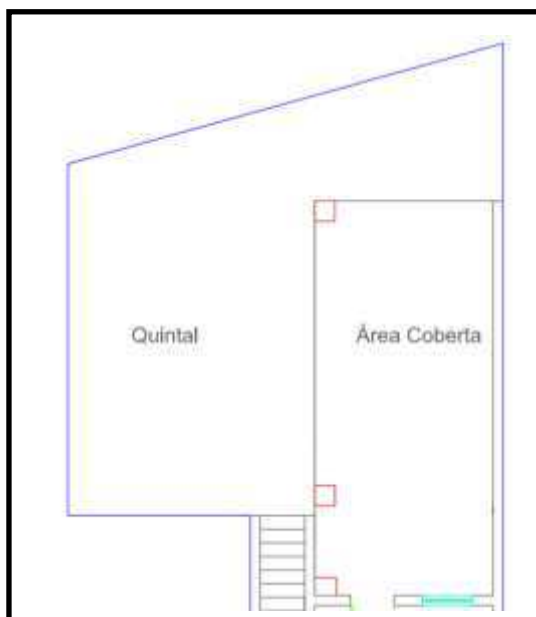


Foto 23 - Detalhe externo da edificação – Localização do Quintal



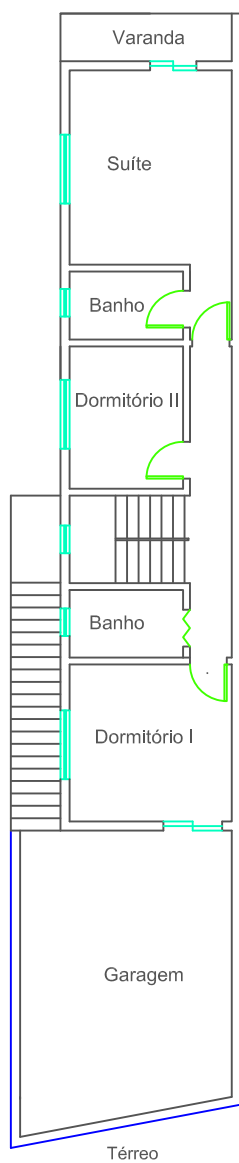
Foto 24 - Detalhe externo da edificação – Quintal

ANEXO II

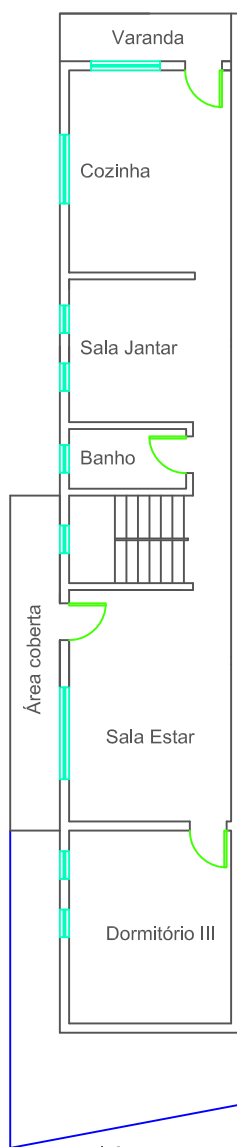
CROQUI

CROQUI

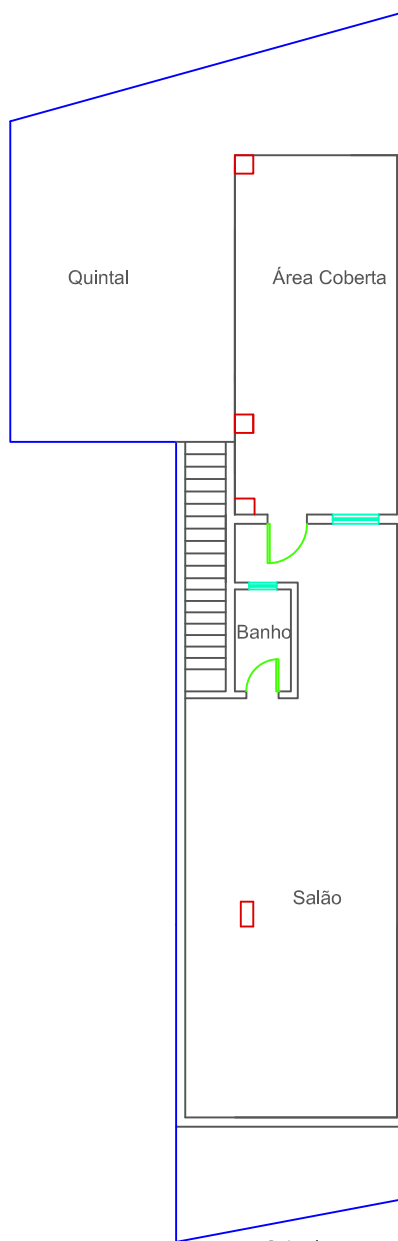
Área do terreno	155,41m ²
Pavimento Térreo	69,93m ²
Garagem/cobertura	40,15m ²
Pavimento Inferior	87,23m ²
Pavimento Subsolo	91,05m ²
Área total construída	288,36m ²



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 ²
Área construída:	55,00 ms ²
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 /ms²**
 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	x	1.365,94	R\$=	1073,63 /ms ²
Area construída		Ab= 55,00 ms ²		
Valor unitário		Vu= 1073,63 /ms ²		
Valor de depreciação		d= 0,6952		

Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	55,00		1073,63		0,6952
Valor da Benfeitoria:	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 ²
Área construída:	110,00 ms ²
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	lp/Vu=	21,43 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E

c) Fator de Obsolescência **R8N (IBAPE/SP)=** **R\$ 1.365,94 /ms²**
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		R\$=	1442,43 /ms ²
	x				
Area construída		Ab=	110,00 ms ²		
Valor unitário		Vu=	1442,43 /ms ²		
Valor de depreciação		d=	0,7720		

Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	110,00		1442,43		0,7720
Valor da Benfeitoria:	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 ms²
Área construída: 95,00 ms²
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 /ms²**
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 ²
Area construída	Ab=	95,00 ms ²		
Valor unitário	Vu=	1893,19 /ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,8152		

Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	95,00		1893,19		0,8152
Valor da Benfeitoria:	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 ²
Área construída:	80,00 ms ²
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

c) Fator de Obsolescência **R8N (IBAPE/SP)= R\$ 1.365,94 /ms²**
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 ²
Area construída	Ab=	80,00 ms ²		
Valor unitário	Vu=	1442,43 /ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,8808		

Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	80,00		1442,43		0,8808
Valor da Benfeitoria:	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 ²
Área construída:	80,00 ms ²
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	Ip/Vu=	33,33 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E

c) Fator de Obsolescência **R8N (IBAPE/SP)= R\$ 1.365,94 /ms²**
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 ²
Area construída	Ab=	80,00 ms ²		
Valor unitário	Vu=	1073,63 /ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,7112		

Vb=	Ab	x	Vu	x	Ko
Vb=	80,00		1073,63		0,7112
Valor da Benfeitoria:	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 ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	60,94
Material	489,89	35,86
Despesas Administrativas	43,58	3,19
Total	1.365,94	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2018 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.345,22	0,25	R-1	1.668,55	0,26	R-1	1.995,97	0,34
PP-4	1.222,24	0,30	PP-4	1.565,13	0,30	R-8	1.598,05	0,37
R-8	1.163,73	0,34	R-8	1.365,94	0,32	R-16	1.716,49	0,37
PIS	910,42	0,31	R-16	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\$/m²

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

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