

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Nº de folhas: 25 (vinte e cinco)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº 0027857-28.2023.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 974/977) da Ação de Cumprimento de Sentença - Rescisão / Resolução, requerido por **Rosa Maria da Costa Ramos** em face de **Imobiliária e Construtora Continental Eireli**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

ÍNDICE

1-) Considerações Preliminares	3
2-) Objetivo da Perícia	3
3-) Vistoria	3
3.1-) Localização	4
3.2-) Descrição e Características do Local	6
3.3-) Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura.....	7
3.4-) Dados do bem avaliando junto ao Registro de Imóveis	10
3.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local	11
4-) Avaliação	12
4.1-) Metodologia utilizada	12
4.2-) Avaliação do Terreno.....	12
5-) Conclusão	22
6-) Quesitos	22
7-) Encerramento	25

1-) Considerações Preliminares

Rosa Maria da Costa Ramos propôs a Ação de Cumprimento de Sentença - Rescisão / Resolução em face de Imobiliária e Construtora Continental Eireli, onde se alega resumidamente:

- A presente demanda refere-se à avaliação do imóvel localizado na Rua Ibipitanga, nº 366, lote 10, quadra 128, Parque Continental, Guarulhos – SP, conforme as premissas fixadas na Decisão de fls. 974/977 dos autos.

2-) Objetivo da Perícia

Avaliação do valor de venda do imóvel (terreno) localizado na Rua Ibipitanga, nº 366 (atual), lote 10 da quadra 128 do loteamento denominado Parque Continental, Guarulhos – SP, perímetro urbano, Inscrição Cadastral junto à Municipalidade sob o nº 081.43.61.0050.00.000 e Matrícula 75.148 do 2º CRI de Guarulhos.

3-) Vistoria (realizada em 25/07/2024)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial através de agendamento de vistoria conforme fls. 1040 dos autos.

Comparecendo na vistoria, ciente de seus objetivos e tudo acompanhou, do início ao fim dos trabalhos:

- Vitor Alves Kido (assistente técnico da Continental).

3.1-) Localização

- Rua Ibipitanga, nº 366 (atual), lote 10 da quadra 128 do loteamento denominado Parque Continental, Guarulhos – SP.

Existe na rua numeração nova fornecida pela Prefeitura de Guarulhos de acordo com a Lei Municipal 5.833 de 25 de junho de 2.002, regulamentada pelo decreto 22.575 de 15 de abril de 2.004.

Fotos 01 e 02: Identificação da numeração oficial do imóvel e nome da rua.



Localização do imóvel avaliando - Fonte: Google Maps.

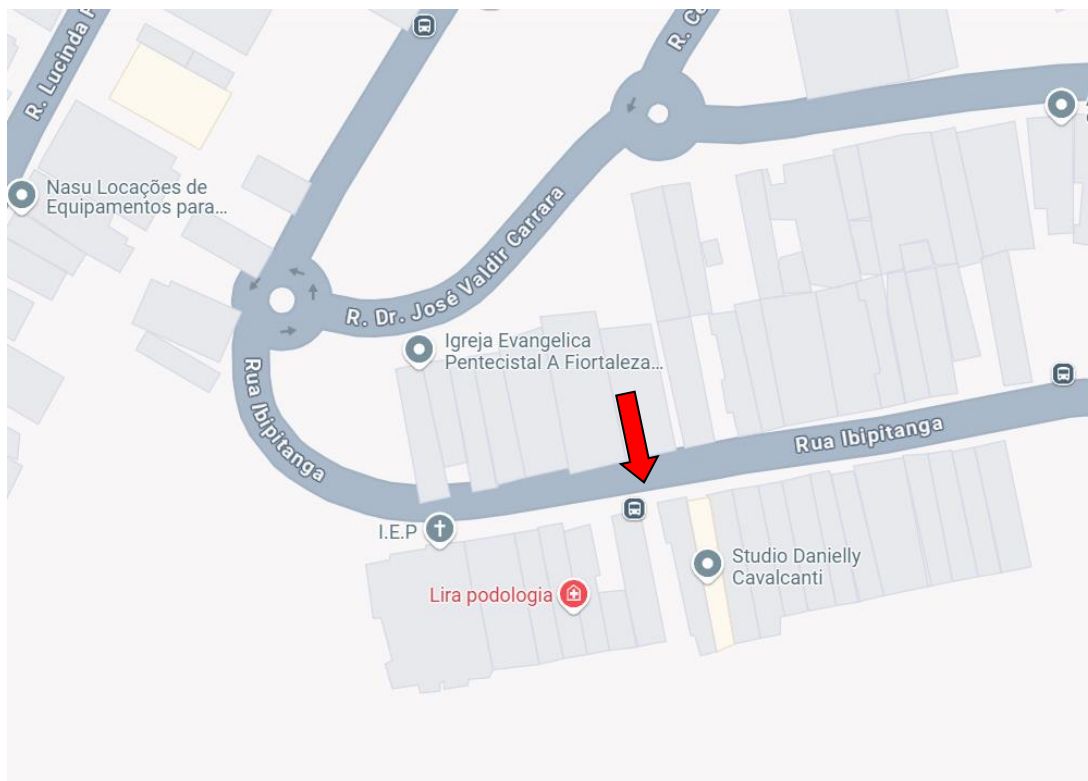


Imagem aérea e localização do imóvel avaliando na Rua Ibipitanga, destacado em amarelo. – Fonte: Guarugeo, do ano de 2023.



Imagem aérea e localização do imóvel avaliando na Rua Ibipitanga, destacado em amarelo. – Fonte: Guarugeo, do ano de 2014.



3.2-) Descrição e Características do Local

- Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, luz, água, telefone, iluminação pública, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc. Dispõe de serviço de transporte coletivo na Rua Ibipitanga. A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais.

- Topografia:

A topografia do terreno é plana, com formato regular e o imóvel se encontra no meio da quadra.

Foto 03: Frente do imóvel avaliando visto da Rua Ibipitanga, nº 366 (atual), lote 10 da quadra 128, do loteamento denominado Parque Continental, entre as setas.



3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura



PREFEITURA DE GUARULHOS SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 5098252/2024

Certidão emitida em Guarulhos, 17 de Setembro de 2024 às 17:59:07.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de JOEL JOSE DE SOUZA, tendo como compromissário JOEL JOSE DE SOUZA, referente a um terreno localizado na RUA IBIPITANGA, lote(s) 10, quadra 128 Complemento CASA 1, Bairro/Loteamento PQ CONTINENTAL GL 3 sob o nº 366, com área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) , e fração ideal de % e a um prédio do tipo de edificação 20 - Resid. Econômico , e utilizado para fins Residencial , com área construída de 183,14 m² (cento e oitenta e tres metros quadrados e quatorze decímetros quadrados) , inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **081.43.61.0050.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO) , de R\$ 158.216,39 (CENTO E CINQUENTA E OITO MIL E DUZENTOS E DEZESSEIS REAIS E TRINTA E NOVE CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 199.229,12 (CENTO E NOVENTA E NOVE MIL E DUZENTOS E VINTE E NOVE REAIS E DOZE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 357.445,51 (TREZENTOS E CINQUENTA E SETE MIL E QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS).

Inscrição Cadastral: 081.43.61.0050.00.000

Proprietário: Joel José de Souza

Compromissário: Joel José de Souza

Localização: Rua Ibiapitanga, nº 366, lote 10, quadra 128, complemento Casa 1

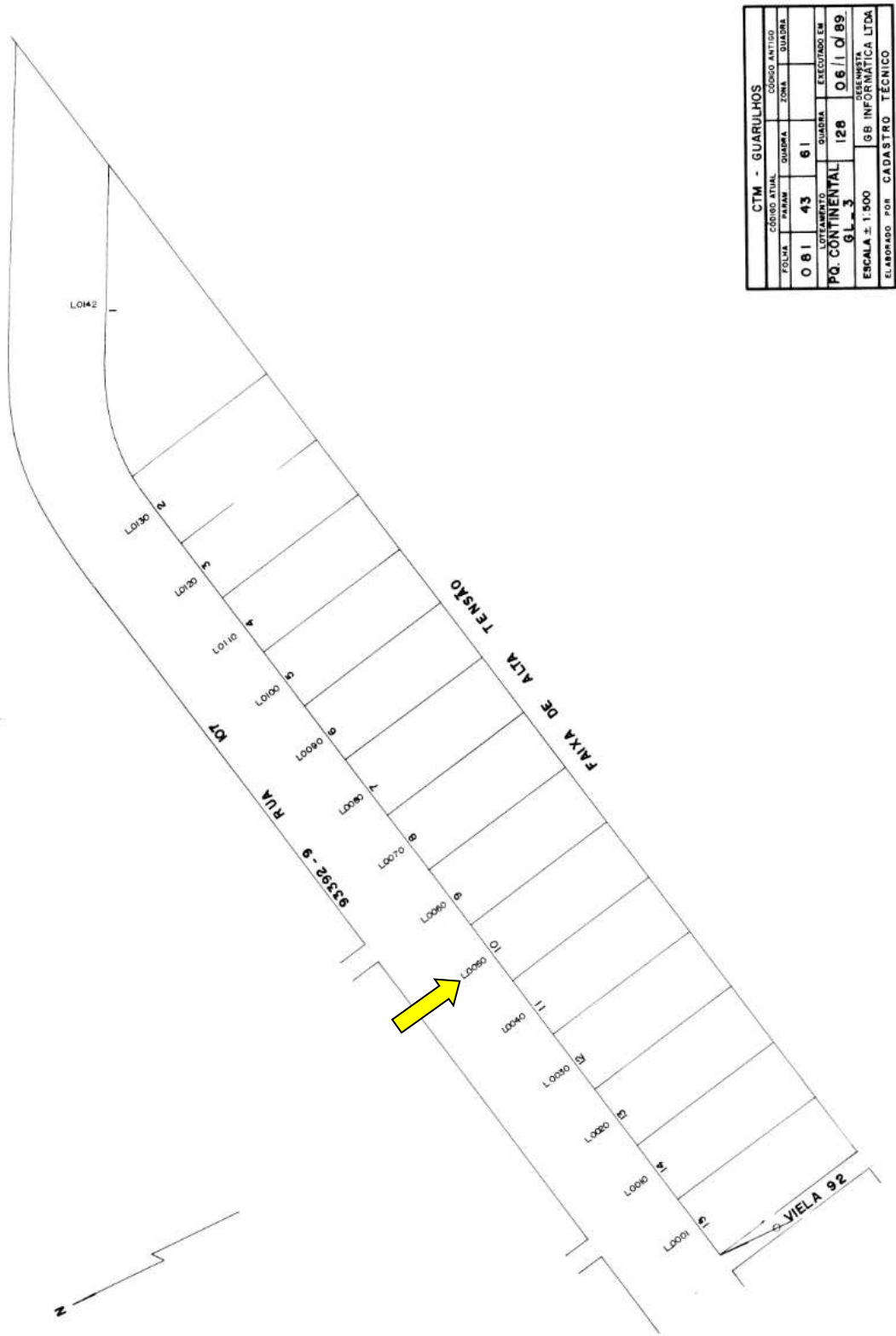
Bairro/Loteamento: Parque Continental GL3

Área do terreno: 250,00 m²

Área construída: 183,14 m²

Utilização: Residencial

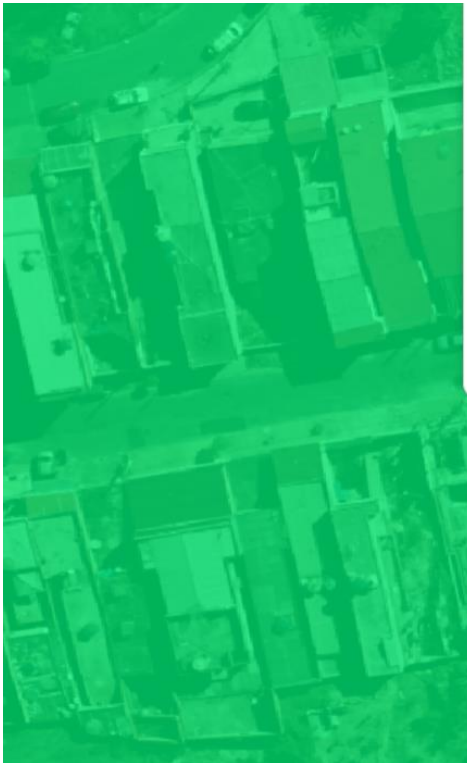
Planta Quadra e a localização aproximada do imóvel avaliando (seta amarela).



Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a Legislação Municipal nº 5.753/2001, Tabela de Valores por metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes na Planta Genérica de Valores (PGV), ano de referência – 2012: código 521 – correspondente a **IF = 146,9832**.

81	43	56	4	93400	RIO DO PIRES	521	146,9832	R\$ 329,68
81	43	59	2	93429	H	521	146,9832	R\$ 329,68
81	43	59	4	93398	CENTO E DEZ	521	146,9832	R\$ 329,68
81	43	61	1	93392	IBIPITANGA	521	146,9832	R\$ 329,68
81	43	64	1	93392	IBIPITANGA	257	75,3416	R\$ 168,99
81	43	67	2	93429	H	208	63,5114	R\$ 142,46
81	43	67	3	93392	IBIPITANGA	521	146,9832	R\$ 329,68

Imóvel avaliando inserido em Zona Mista (APA – ZM) – Fonte: site Guarugeo.



Zoneamento Lei 7888/2021

Id Zoneamento: 3

Sigla: APA-ZM

Zoneamento: APA - Zona Mista

Área (km²): 1.7

Perímetro (km): 11.08

Mínimo: NA

Básico: 1,5

Máximo: NA

TO(máx.): 0,7

Altura(máx.): 19

Notas: (a) deverá verificar restrições de gabarito de altura conforme Portaria DECEA nº 15/ICA, de 14 de Julho de 2015 ou outra que a vier substituí-la;

3.4-) Dados do bem avaliando, junto ao Registro de Imóveis

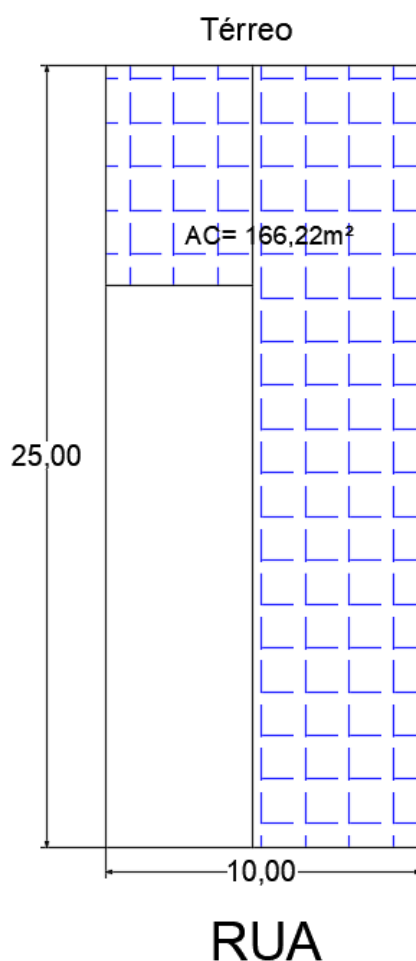
Matrícula nº 75.148 do 2º CRI de Guarulhos (fls. 587/595 dos autos).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS	
matrícula	ficha		
75.148	01	Guarulhos, 22de Abril	de 19 94
IMÓVEL: Um terreno, constituído pelo lote nº. 10, da quadra nº. 128, Gleba nº. 03, do loteamento denominado "PARQUE CONTINENTAL", situado no Bairro do Picango, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo: 10,00ms. de frente para a rua Cnto e Sete; por 25,00ms. da frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 10,00ms; confinando no lado direito com o lote 11, no lado esquerdo com o lote 09 e nos fundos com terrenos do Parque Continental - Gleba 02, encerrando a área total de 250,00ms2.- INSCRIÇÃO CADASTRAL: 081.52.46.0001.00.000-4.- (área maior).- PROPRIETARIA: IMOBILIÁRIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA., inscrita no CGC/ME. sob nº. 43.815.901/0001-44, com sede à Rua Bernardino de Campos, nº. 305, Brooklin Paulista, São Paulo, Capital.- REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs. 41.860 à 41.869, do 1º Cartório de Registro de Imóveis local; e, Matrículas sob nºs. 20.654 e 20.655, deste Cartório.- O OFICIAL, _____			

3.5-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local

Sobre o imóvel avaliando, existe uma construção residencial composta de 01 (um) pavimento em um terreno de 250,00 m². A construção mais antiga tem idade aparente de aproximadamente 20 anos.

Croqui das edificações levantadas por este subscritor:



No dia da vistoria, não foi possível colher informações do imóvel avaliando pois houve divergência de endereços do imóvel em tela.

4-) Avaliação

4.1-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2: 2011 de “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – SP – Atualização 2.019”.

4.2-) Avaliação do Terreno

O método mais recomendado para avaliação de terrenos, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta terrenos semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, área, topografia, etc.

Para a coleta dos dados de mercado visando a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de terrenos e casas, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **05 (cinco)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do terreno avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

Fator localização: Foram adotados pesos, a fim de corrigir as discrepâncias de localização entre os imóveis, através dos índices locais observados no entorno, que levam em consideração pavimentação, facilidade de acesso às vias principais, adensamento, entre outros.

Fator Topografia: Examina-se a topografia dos terrenos avaliando e das respectivas amostras (plana, declive, etc.).

Fator Área: Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%: $Fa = (amostra / avaliando)0,25$
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%: $Fa = (amostra / avaliando)0,125$

Pesquisa de Valores

Localização dos Elementos Comparativos em Relação ao Avaliando – Fonte: Google Earth Pro.



Dados da amostra:

Elemento Comparativo nº 1



[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Guarulhos / Parque Continental / Rua Ubiratan Marcelino dos Santos

Venda
R\$ 220.000 • Condomínio R\$ 260 IPTU R\$ 560/ano

125 m² ✓ Condomínio fechado

Endereço
Rua Ubiratan Marcelino dos Santos, 219 – Parque Continental, Guarulhos – SP

Endereço: Rua Ubiratan Marcelino dos Santos, 219 – Parque Continental

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Ofertante: Quanto Imóveis – **Tel.** (11) 97147-2698 – **Cód. da Oferta:** TE0017

Área do terreno: 125,00 m² **Fator oferta:** 0,90

Área Construída:

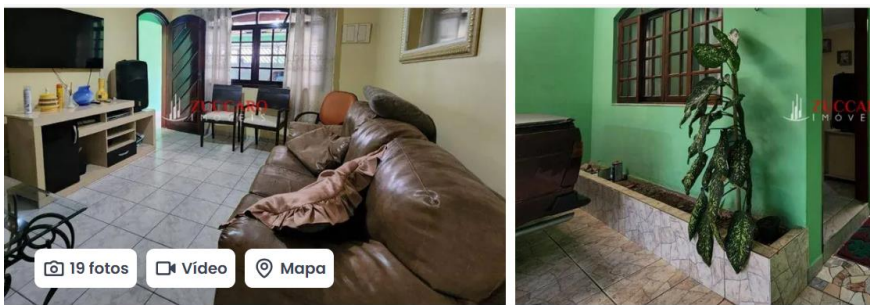
Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo:

Estado de Conservação:

Índice Fiscal: 146,9832

Elemento Comparativo nº 2



19 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Parque Continental II / **Rua Luiz Coladello**

Venda

R\$ 470.000

Condomínio não informado IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

151 m² 2 quartos 3 banheiros

2 vagas 1 suíte Depósito

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Luiz Coladello, 423 - Parque Continental II, Guarulhos - SP

Endereço: Rua Luiz Coladello, 423 - Parque Continental II

Valor de venda: R\$ 470.000,00

Ofertante: Zuccaro Imóveis – **Tel.** (11) 2408-7888 – **Cód. da Oferta:** CA4536

Área do terreno: 125,00 m² **Fator oferta:** 0,90

Área Construída: 151,00 m²

Topografia: plana – **Fator** 1,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples – Máximo – 1,743

Estado de Conservação: E – Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 146,9832

Elemento Comparativo nº 3



Endereço: Rua Izídio Cabral de Jesus, 87 - Parque Continental II

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Ofertante: Romano e Souza Imóveis – **Tel.** (11) 2442-8776 – **Cód. da Oferta:** TE0034

Área do terreno: 305,00 m² **Fator oferta:** 0,90

Área Construída:

Topografia: plana – **Fator** 1,00

Padrão Construtivo:

Estado de Conservação:

Índice Fiscal: 146,9832

Elemento Comparativo nº 4



20 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em Guarulhos / Parque Continental II / Rua Izídio Cabral de Jesus

Venda
R\$ 450.000 • Condomínio R\$ 84 IPTU não informado

110 m² 2 quartos 2 banheiros
 2 vagas 1 suíte Aceita animais

[Todas as características](#)

Endereço
 Rua Izídio Cabral de Jesus, 95 - Parque Continental II, Guarulhos - SP

Endereço: Rua Izídio Cabral de Jesus, 95 - Parque Continental II

Valor de venda: R\$ 450.000,00

Ofertante: Imobiliária Novo Porto Seguro – **Tel.** (11) 3735-0000 – **Cód. da**

Oferta: 907922

Área do terreno: 125,00 m² Fator oferta: 0,90

Área Construída: 110,00 m²

Topografia: plana – Fator 1,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Simples – Máximo – 1,743

Estado de Conservação: D – Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

Índice Fiscal: 146,9832

Elemento Comparativo nº 5


[Compartilhar](#)
[Favoritar](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Lotes/Terrenos à venda em Guarulhos](#) / [Parque Continental II](#) / [Rua Direitos Humanos](#)

Venda

R\$ 690.000

Condomínio

não informado

IPTU

R\$ 1.700/ano

293 m²

Endereço

Rua Direitos Humanos, 19 - Parque Continental II, Guarulhos - SP

Endereço: Rua Direitos Humanos, 19 - Parque Continental II

Valor de venda: R\$ 690.000,00

Ofertante: Wajota Imobiliária – **Tel.** (11) 2203-0733 – **Cód. da Oferta:** 629

Área do terreno: 293,00 m² **Fator oferta:** 0,90

Área Construída: 300,00 m²

Topografia: plana – **Fator** 1,00

Padrão Construtivo: Casa Padrão Econômico – Médio – 1,070

Estado de Conservação: G – Necessitando de Reparos Importantes

Índice Fiscal: 146,9832

Homogeneização

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Valor Negociado (deduzidas benfeitorias)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2			3		Vu homogeneizado (R\$/m²)	
						Fator Localização			Fator Topografia			Fator Área - Fa			
						Índice Fiscal	FI	Variação (R\$/m²)	Fator Topografia	Ft	Variação (R\$/m²)	Área do Terreno (m²)	Fa		
Avaliando						146,98			1,00			250,00			
1	220.000,00	0,9	220.000,00	125,00	1.584,00	146,98	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	125,00	0,9170		1.452,53
2	470.000,00	0,9	146.297,89	125,00	1.053,34	146,98	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	125,00	0,9170		965,92
3	450.000,00	0,9	450.000,00	305,00	1.327,87	146,98	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	305,00	1,0510		1.395,55
4	450.000,00	0,9	157.090,52	125,00	1.131,05	146,98	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	125,00	1,0905		1.233,42
5	690.000,00	0,9	406.936,44	293,00	1.249,98	146,98	1,0000	0,00	1,00	1,0000	0,00	293,00	0,8082		1.010,21
													Média		1.211,53
													Lim. Sup.		1.574,99
													Lim. Inf.		848,07

Valor do Terreno

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos, não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, **o valor unitário (R\$/m²) para o terreno será de R\$ 1.211,53/m² para agosto de 2024.**

Valor por m²: R\$ 1.211,53

Área do terreno: 250,00 m²

Valor do terreno = Área terreno x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do terreno = 250,00 m² x 1.211,53 R\$ / m² = R\$ 302.882,50

Arredondando teremos **R\$ 303.000,00**

(Trezentos e três mil reais – data base agosto de 2024)

5-) Conclusão

Avaliação do valor de venda do imóvel (terreno) localizado na Rua Ibipitanga, nº 366 (atual), lote 10 da quadra 128 do loteamento denominado Parque Continental, Guarulhos – SP, perímetro urbano, Inscrição Cadastral junto à Municipalidade sob o nº 081.43.61.0050.00.000 e Matrícula 75.148 do 2º CRI de Guarulhos.

Valor do Terreno

R\$ 303.000,00

(Trezentos e três mil reais – data base agosto de 2024)

6-) Quesitos

6.1) Quesitos do Requerido – Continental

1. Em que consiste a prova pericial determinada?

R: Avaliação do valor de venda do imóvel (terreno) localizado na Rua Ibipitanga, nº 366 (atual), lote 10 da quadra 128 do loteamento denominado Parque Continental, Guarulhos – SP, perímetro urbano, Inscrição Cadastral junto à Municipalidade sob o nº 081.43.61.0050.00.000 e Matrícula 75.148 do 2º CRI de Guarulhos.

2. O imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: Asfalto; Guias e sarjetas; Rede de água e esgoto; Rede de água encanado; Rede de telefonia; Rede de energia elétrica; Iluminação Pública; Coleta de lixo; Escola/Creche.

R: O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, luz, água, telefone, iluminação pública, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc.

3. Considerando as melhorias mencionadas alhures, qual o valor de mercado por m² no loteamento em comento?

R: Entre R\$ 950,00 a R\$ 1.500,00 por m² do terreno.

4. O que foi encontrado nas imediações do lote?

R: Dispõe de serviço de transporte coletivo na Rua Ibipitanga. A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais.

5. Indique a metragem do imóvel objeto da presente lide.

R: O terreno avaliando tem 250,00 m².

6. Qual foi a metodologia utilizada para apuração do valor indicado ao lote?

R: Foi utilizado Método Comparativo, o método mais recomendado para avaliação de terrenos, conforme orientação do IBAPE.

7. Quais índices foram utilizados para o cômputo do cálculo?

R: Todos foram apresentados neste laudo.

8. Qual é o valor por m² do lote?

R: R\$ 1.211,53 (mil, duzentos e onze reais e cinquenta e três centavos)

9. Quais são as características da região onde o imóvel está localizado?

R: A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais.

10. Qual é a destinação que se dá ao imóvel? Fins comerciais ou residenciais?

R: Fim residencial.

11. Pede-se ao Sr. Perito mencionar outros pontos que entender relevantes para o correto deslinde da causa.

R: Segue laudo com os demais esclarecimentos.

7-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 25 (vinte e cinco) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 18 de setembro de 2024.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357

Perito Judicial

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Nº de folhas: 07 (sete)

Tipo de Petição: Esclarecimentos

Nº do Processo: 0023260-89.2018.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação em referência, requerida por **Rosa Maria da Costa Ramos** em face de **Imobiliária e Construtora Continental Eireli** vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar os

ESCLARECIMENTOS

1-) Breve Histórico do Andamento Processual

Fls. 1052/1076: Apresentação do Laudo Judicial (vistoria em 25/07/2024).

Fls. 1082/1086: Manifestação da Imobiliária e Construtora Continental.

Fls. 1087: Manifestação da Imobiliária e Construtora Continental.

Fls. 1193: Despacho do juízo: *“1) Intime-se o perito, por meio de correio eletrônico, a prestar os esclarecimentos requeridos pela parte ré às fls. 1082/1101.”*

1.1- Objetivo da Perícia:

O objetivo do presente laudo é avaliar o valor de venda do imóvel localizado na Rua Ibipitanga, nº 366 (atual), lote 10 da quadra 128 do loteamento denominado Parque Continental, Guarulhos – SP, perímetro urbano, Inscrição Cadastral junto à Municipalidade sob o nº 081.43.61.0050.00.000 e Matrícula 75.148 do 2º CRI de Guarulhos.

2-) ESCLARECIMENTOS:

A avaliação das benfeitorias será feita de forma indireta, conforme item **7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, Avaliação de Bens de Imóveis Urbanos**, uma vez que não foi possível o acesso ao interior do imóvel apesar de tentativa.

Avaliação das Benfeitorias

Será utilizado para o cálculo do valor das benfeitorias o método baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – SP – Atualização 2.019”, onde:

Valor da Benfeitoria = Área x Padrão Construtivo x Estado de Conservação x R_{8N}

Sendo:

Área: 183,14 m²

Estado de Conservação:

Conforme verificado no dia da vistoria, foram adotados os seguintes Estados de Conservação para as benfeitorias:

G – Necessitando de Reparos Importantes

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
---	-------------------------------------	-------	---

R8N:

Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Última publicação R8N de julho de 2024: 2.010,79 – Fonte: Sinduscon-SP

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2024		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.142,20	56,80
Material	813,39	40,45
Despesas Administrativas	55,20	2,75
Total	2.010,79	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,98%

Padrão Construtivo:

Conforme referido estudo apresentado abaixo, o imóvel em questão enquadra-se no item “2.3. – Casa Padrão Econômico – Índice Mínimo”, adotando-se o valor unitário igual a 0,919.



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Cálculo das Benfeitorias

Cálculo dos Valores das Construções - VEIU														
Benfeitorias	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Ref.)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescimo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
Rua Ibipitanga, 366	2010,79	2.3 - Casa Padrão Econômico	0,919	183,14	70,00	20%	10,00	14,3%	0,918	G	52,60%	0,435	0,5482	185.541,06
	R8N Julho 2024	R\$ 2.010,79											Total	R\$ 185.541,06

Método Evolutivo

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

Valor do Terreno = R\$ 302.882,50

Valor total das Benfeitorias = R\$ 185.541,06

Valor do Imóvel = 302.882,50 + 185.541,06 = **488.423,56**

Arredondando teremos: **R\$ 488.000,00**

(Quatrocentos e oitenta e oito mil reais – data base julho de 2024)

3-) ENCERRAMENTO:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 07 (sete) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 11 de março de 2025.

Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357

Perito Judicial