

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

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

Processo: 1000856-50.2015.8.26.0606

Classe - Assunto Procedimento Comum Cível - Alteração de Coisa Comum

Requerente: Lucia Dawidowicz Pal

Requerido: Marian Dawidowicz

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

LAUDO PERICIAL

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

LAUDO

PERICIAL

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

SUMÁRIO

- 1. SÍNTESE DO LAUDO.**
 - 2. OBJETIVO DO LAUDO.**
 - 3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**
 - 4. VISTORIA.**
 - 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA PARCELA DO IMÓVEL
CORRESPONDENTE AO TERRENO.**
 - 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA PARCELA DO IMÓVEL
CORRESPONDENTE ÀS BENFEITORIAS.**
 - 7. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.**
 - 8. CONCLUSÃO.**
 - 9. ENCERRAMENTO.**
-

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

1. SÍNTESE DO LAUDO:

Este laudo de avaliação foi elaborado para determinar o valor de um imóvel localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, números 15.381 e 15.441 do Bairro Palmeiras de São Paulo na cidade de Suzano – SP, cadastrado na municipalidade sob os números 93.058.003(A e B).

Após vistoriar o imóvel e aplicar a metodologia e critérios adotados nesta avaliação, foi obtido o seguinte valor de mercado:

R\$ 1.376.583,00 (Um milhão e trezentos e setenta e seis mil e quinhentos e oitenta e três reais). Data base: setembro de 2.021.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

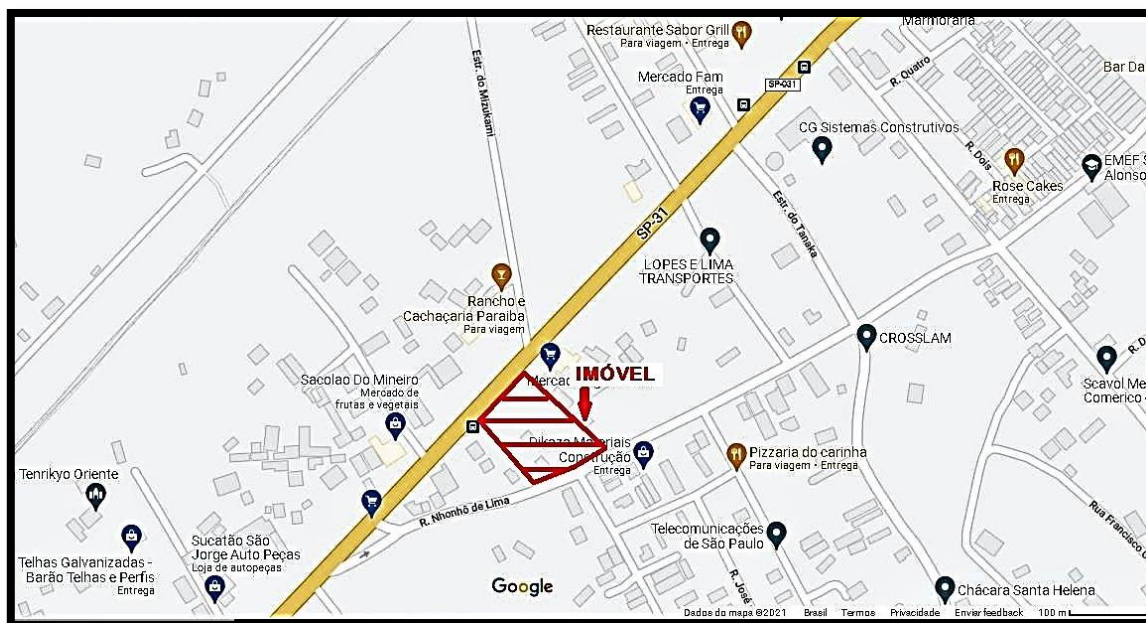
2. OBJETIVO DO LAUDO:

Este laudo tem como objetivo, determinar o valor da área objeto de direitos hereditários das partes, correspondente à soma das áreas dos imóveis sob Matrícula nº 67.507 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano e da Escritura Pública de Venda de Posse do 1º Cartório Notas em 05 de junho de 1.978.

Trata-se de uma área que se encontra cadastrada na municipalidade sob os números 93.058.003A e 93.058.003B, com área total aferida pela municipalidade em 7.226,59 m².

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM MAPA DO MUNICÍPIO:



MAPA 01: Mostra em um mapa do município de Suzano e indicado na cor vermelha, a localização do imóvel objeto de avaliação que possui a sua frente principal voltada para a Rodovia Índio Tibiriçá e os fundos para a Rua Nhonhô de Lima.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

3.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL EM IMAGEM FEITA POR SATÉLITE:



IMAGEM POR SATÉLITE: Mostra contornado na cor vermelha em uma imagem feita por satélite, o imóvel objeto de avaliação que tem a sua frente principal voltada para a Rodovia Índio Tibiriçá e os fundos para a Rua Nhonhô de Lima.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

4. ESPELHOS DE I.P.T.U. DO IMÓVEL AVALIANDO CADASTRADO NA MUNICIPALIDADE SOB OS NÚMEROS 93.058.003A e 93.058.003B.

 Prefeitura Municipal de Suzano 01-09-2021 20:46:06					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)		ÁREA TOT EDIF (m²)			
					200,13		32,00		0,00		232,13		
EXERCÍCIO 2021		IMÓVEL 101571	INSCRIÇÃO CADASTRAL 93.058.003.A		QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²) 7.226,59		FRAÇÃO IDEAL 0,7715		TESTADA(m²) 76,15		PADRÃO POPULAR
PROPRIETÁRIO 112621 - ZULMIRA PEREIRA PENA							ALÍQUOTA(%)		VLR VEN. TERRENO (R\$) 882.040,26		VLR VEN. CONST. (R\$) 159.304,32		VALOR VENAL (R\$) 1.041.344,58
COOBRIGADO(S) Compromissário DAWI DOWICZ PAWEŁ E OU							TERRITORIAL - R\$ 0,00						
							PREDIAL - R\$ 3.307,58						
							TOTAL - R\$ 3.307,58						
ENDEREÇO DO IMÓVEL ROD - INDIO TIBIRICA,15381 PALMEIRAS SUZANO-SP 08.630-000							PARCELAS ÚNICA VENCIMENTO VALORES EM R\$ 15-03-2021 3.142,21 15-03-2021 330,75 15-12-2021 330,75 15-12-2021 330,75 15-12-2021 330,75 15-12-2021 330,75 15-08-2021 330,75 15-09-2021 330,75 15-10-2021 330,75 15-11-2021 330,75 15-12-2021 330,83						
ENDEREÇO ENTREGA AV GUAIANAZES, 712, VL HOMEROTON SANTO ANDRE - SP 09.110-110													

 Prefeitura Municipal de Suzano 01-09-2021 20:47:48					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)		OUTRAS ÁREAS (m²)		ÁREA TOT EDIF (m²)																																																																														
					68,76		0,00		0,00		68,76																																																																														
EXERCÍCIO 2021		IMÓVEL 101572		INSCRIÇÃO CADASTRAL 93.058.003.B		QUADRA		LOTE		ÁREA TERRENO(m²) 7.226,59		FRAÇÃO IDEAL 0,2285		TESTADA(m²) 76,15		PADRÃO POPULAR																																																																									
PROPRIETÁRIO 112623 - ZULMIRA PEREIRA PENA										ALÍQUOTA(%)		VLR VEN. TERRENO (R\$) 261.272,34		VLR VEN. CONST. (R\$) 47.188,06		VALOR VENAL (R\$) 308.460,40																																																																									
COOBRIGADO(S) Compromissário DAWI DOWICZ PAWEŁ E OU										TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 979,61 TOTAL - R\$ 979,61																																																																															
ENDEREÇO DO IMÓVEL ROD - INDIO TIBIRICA,15441 PALMEIRAS SUZANO-SP 08.630-000										DEMONSTRATIVO DE PARCELAS <table><tr><td colspan="2">PARCELAS</td><td colspan="2">VENCIMENTO</td><td colspan="2">VALORES EM R\$</td></tr><tr><td colspan="2">ÚNICA</td><td colspan="2">15-03-2021</td><td colspan="2">930,63</td></tr><tr><td colspan="2">1</td><td colspan="2">15-03-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">2</td><td colspan="2">15-12-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">3</td><td colspan="2">15-12-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">4</td><td colspan="2">15-12-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">5</td><td colspan="2">15-12-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">6</td><td colspan="2">15-08-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">7</td><td colspan="2">15-09-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">8</td><td colspan="2">15-10-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">9</td><td colspan="2">15-11-2021</td><td colspan="2">97,96</td></tr><tr><td colspan="2">10</td><td colspan="2">15-12-2021</td><td colspan="2">97,97</td></tr></table>								PARCELAS		VENCIMENTO		VALORES EM R\$		ÚNICA		15-03-2021		930,63		1		15-03-2021		97,96		2		15-12-2021		97,96		3		15-12-2021		97,96		4		15-12-2021		97,96		5		15-12-2021		97,96		6		15-08-2021		97,96		7		15-09-2021		97,96		8		15-10-2021		97,96		9		15-11-2021		97,96		10		15-12-2021		97,97	
PARCELAS		VENCIMENTO		VALORES EM R\$																																																																																					
ÚNICA		15-03-2021		930,63																																																																																					
1		15-03-2021		97,96																																																																																					
2		15-12-2021		97,96																																																																																					
3		15-12-2021		97,96																																																																																					
4		15-12-2021		97,96																																																																																					
5		15-12-2021		97,96																																																																																					
6		15-08-2021		97,96																																																																																					
7		15-09-2021		97,96																																																																																					
8		15-10-2021		97,96																																																																																					
9		15-11-2021		97,96																																																																																					
10		15-12-2021		97,97																																																																																					
ENDEREÇO ENTREGA AV GUAIANAZES, 712, VL HOMEROTON SANTO ANDRE - SP 09.110-110																																																																																									

RESUMO DAS ÁREAS E PADRÕES DAS CONSTRUÇÕES		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	PADRÃO	ÁREA TOTAL
93.058.003-A	POPULAR	232,13 m²
93.058.003-B	POPULAR	68,76 m²
ÁREA TOTAL		300,89 m²

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

5. VISTORIA:

Este perito vistoriou o imóvel objeto de estudo no dia 31 de agosto de 2021, conforme foi previamente agendado nos autos.

Compareceu para acompanhar os trabalhos a autora Lúcia Dawidowicz Pal e seu marido o Sr. Roberto Pal Filho.

Iniciamos a vistoria identificando a fachada do imóvel que está voltada para a Rodovia Índio Tibiriçá, com testada de 76,15 metros conforme mostram as fotos e descrições que seguem:



FOTO 01: Mostra uma parte da fachada frontal do imóvel avaliando, onde ele faz frente para a Rodovia Índio Tibiriçá.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02



FOTO 02: Mostra o restante da fachada frontal do imóvel avaliando que é voltada para a Rodovia Índio Tibiriçá, sendo que no lado esquerdo da foto aparece a vegetação que é uma continuidade da Foto 01 e no lado direito, aparece uma mureta com pilaretes que também pertence ao imóvel avaliando.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02



FOTO 03: Mostra a fachada de fundos do imóvel avaliando onde ele que faz frente para a Rua Nhonhô Lima.



FOTO 04: Mostra no lado direito da foto, uma outra parte da fachada do imóvel avaliando que é voltada para a Rua Nhonhô Lima.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02



FOTO 05: Mostra uma parte interna do imóvel que se encontra desocupada.



FOTO 06: Mostra outra parte interna do imóvel que se encontra desocupada.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02



FOTO 07: Mostra uma parte do imóvel onde existem construções e se encontra ocupada por moradores.



FOTO 08: Mostra uma edificação construída sobre o imóvel avaliando que se encontra ocupada pela Sra. Jovelina Rosa da Silva.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02



FOTO 08: Mostra outra edificação construída sobre o imóvel avaliando e que se encontra ocupada por Alexandre Silva da Costa e Paula Lourenço Azevedo.



FOTO 09: Mostra uma terceira edificação que é ocupada pelo morador que apenas se identificou como Alfredo. Sendo que durante a vistoria este morador não teve a compreensão do trabalho que estava sendo feito por este perito e não permitiu o acesso ao interior do seu imóvel. Por já constar no cadastro do imóvel, a área e o padrão construtivo das benfeitorias, este perito deu continuidade aos trabalhos.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02



FOTO 10: Mostra outras partes da área avaliada onde se encontram veículos diversos que estão em estado de deterioração.



FOTO 11: Mostra outras partes da área avaliada, que está sendo utilizada como depósito de veículos diversos em estado de deterioração.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA PARCELA DO IMÓVEL CORRESPONDENTE AO TERRENO.

5.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO QUANTO A LOCALIZAÇÃO:

Diante das características do imóvel e do logradouro onde se localiza o imóvel avaliando, e tendo como referência a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, utilizaremos a Tabela 2 – Grupo IV – 10ª e 11ª Zona de uso Industrial ou Galpões, indicada abaixo.

TABELA 2 – GRUPO III

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _s	C _a			
Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

5.2. FATORES UTILIZADOS NA HOMOGENEIZAÇÃO:

FATOR OFERTA: Onde será considerado um deságio de 10% (dez por cento) em relação ao valor pedido no mercado, para considerar a natural elasticidade dos negócios.

FATOR LOCALIZAÇÃO: A transposição de valores unitários será feita utilizando como base a Planta Genérica de Valores do Município de Suzano, conforme valores que estão indicados na Lei Municipal Complementar nº 211/2013.

FATOR COMPLEMENTAR DE TOPOGRAFIA: Para considerar a valorização ou desvalorização do imóvel em razão da sua topografia, utilizando a tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

FATOR COMPLEMENTAR DE CONSISTÊNCIA DO SOLO: Para considerar a valorização ou desvalorização do imóvel em razão da consistência do solo, utilizaremos a tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

FATOR ADICIONAL DE ÁREA: Esse fator tem por objetivo homogeneizar as áreas das amostras diretamente com a área do imóvel avaliando, de modo a equilibrar o acréscimo do valor unitário em ofertas de áreas menores, ou ao contrário, o decréscimo do valor unitário em ofertas de áreas maiores. Equilibrando dessa forma a variação de preço unitário, considerando desta forma o mesmo princípio existente, quando na venda em atacado ou varejo.

Para tanto, utilizaremos o *FATOR ADICIONAL DE ÁREA* aplicando as fórmulas desenvolvidas pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, conforme segue abaixo:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

**5.3. DETERMINAÇÃO O VALOR DE MERCADO DA PARCELA DO
IMÓVEL CORRESPONDENTE AO TERRENO:**

AMOSTRAS
DE
OFERTAS

AMOSTRA 01



ENDEREÇO: Rodovia Índio Tibiriçá, 4.650

FONTE: site: www.conceptimóveis.com.br

VALOR ANUNCIADO: R\$ 1.500.000,00

ÁREA TERRENO: 6.016,50 m²

TESTADA = 80,00 m

DATA: setembro de 2.019

CÓDIGO: AR 0032

ÍNDICE FISCAL: 185,00

PROFUNDIDADE = 75,20 m

CALCULANDO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$V_u = (R\$ 1.500.000,00 \times 0,9) / 6.016,50 \text{ m}^2 \Rightarrow V_u = R\$ 224,38 / \text{m}^2$$

DETERMINAÇÃO DOS FATORES:

FATOR LOCALIZ. = (If avalian/If amostra) $\Rightarrow$ Floc = (150,00/185,00) $\Rightarrow$ Floc = 0,8108

FATOR ÁREA = (área amostra/área avalia)^{Ca} $\Rightarrow$ Fa = (6.016,50/7.226,59)^{0,125} $\Rightarrow$ Fa = 0,9773

FATOR TOPOGRAFIA = Terreno Plano = 1,00

FATOR CONSIST TERRENO = (Terreno Seco) = 1,00

APLICAÇÃO DOS FATORES:

ITEM 10.6 NORMA P AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

$$V_u = V_o \times \{1 + [(Floc-1) + (Fárea-1) + (Cfrente-1) + (Cprof-1) + (Fesq-1) + (Ftop-1) + (Fcons-1)]\}$$

$$V_u = R\$ 224,38/\text{m}^2 \times \{1 + [(0,8108 - 1) + (0,9773 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 224,38/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,1892) + (-0,0226)]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 224,38/\text{m}^2 \times \{1 + [-0,2118]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 224,38/\text{m}^2 \times \{0,7881\} \Rightarrow V_u = R\$ 176,85/\text{m}^2$$

AMOSTRA 02



Valor da venda
R\$ 700.000,00
ÁREA
Parque Palmeiras - Suzano
REF.: AR0051
[> Ver imóvel](#)

ENDEREÇO: Rodovia Índio Tibiriçá
FONTE: site: www.conceptimóveis.com.br
VALOR ANUNCIADO: R\$ 700.000,00
ÁREA TERRENO: 3.968,00 m²
TESTADA = 64,00 m

DATA: setembro de 2.019
CÓDIGO: AR0051
ÍNDICE FISCAL: 150,00

PROFUNDIDADE = 62,00 m

CALCULANDO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$V_u = (R\$ 700.000,00 \times 0,9) / 3.968,00 \text{ m}^2 \Rightarrow V_u = R\$ 158,77 / \text{m}^2$$

DETERMINAÇÃO DOS FATORES:

FATOR LOCALIZ. = (If avalian/If amostra) $\Rightarrow$ Floc = (150,00/150,00) $\Rightarrow$ Floc = 1,00

FATOR ÁREA = (área amostra/área avalia)^{Ca} $\Rightarrow$ Fa = (3.968,00/7.226,59)^{0,25} $\Rightarrow$ Fa = 0,8608

FATOR TOPOGRAFIA = Terreno Plano = 1,00

FATOR CONSIST TERRENO = (Terreno Seco) = 1,00

APLICAÇÃO DOS FATORES:

ITEM 10.6 NORMA P AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_{loc}-1) + (F_{área}-1) + (C_{frente}-1) + (C_{prof}-1) + (F_{esq}-1) + (F_{top}-1) + (F_{cons}-1)]\}$$

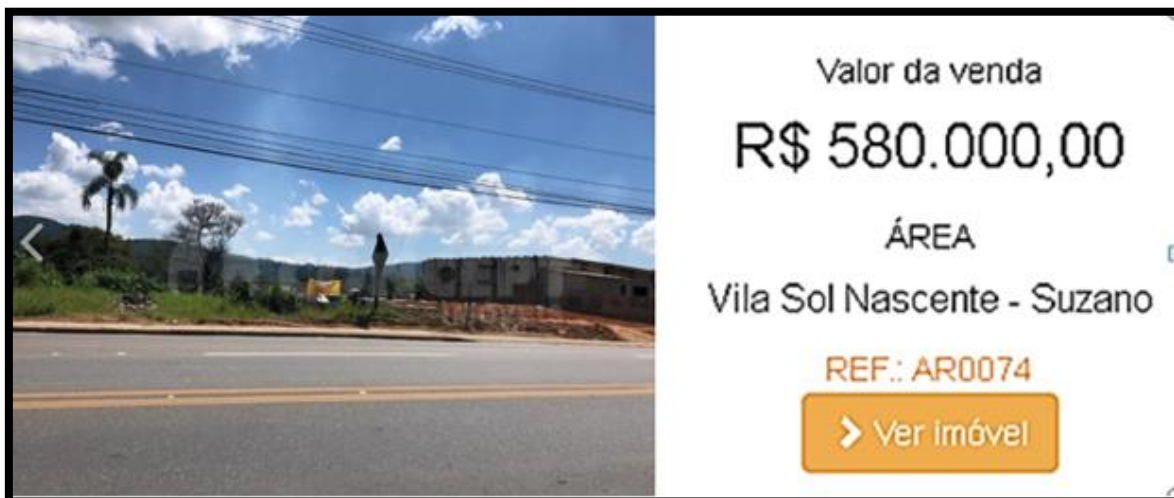
$$V_u = R\$ 158,77/\text{m}^2 \times \{1 + [(1,00 - 1) + (0,8608 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 158,77/\text{m}^2 \times \{1 + [-0,1392]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 158,77/\text{m}^2 \times \{1 + [-0,1392]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 158,77/\text{m}^2 \times \{0,8608\} \Rightarrow V_u = R\$ 136,67/\text{m}^2$$

AMOSTRA 03



ENDEREÇO: Rodovia Índio Tibiriçá
FONTE: site: www.conceptimóveis.com.br
VALOR ANUNCIADO: R\$ 580.000,00
ÁREA TERRENO: 1.300,00 m²
TESTADA = 20,00 m

DATA: setembro de 2.019
CÓDIGO: AR 0074
ÍNDICE FISCAL: 185,00

PROFUNDIDADE = 65,00 m

CALCULANDO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$V_u = (R\$ 580.000,00 \times 0,9) / 1.300,00 \text{ m}^2 \Rightarrow V_u = R\$ 401,54 / \text{m}^2$

DETERMINAÇÃO DOS FATORES:

FATOR LOCALIZ. = (If avalian/If amostra) $\Rightarrow F_{loc} = (150,00/185,00) \Rightarrow F_{loc} = 0,8108$

FATOR ÁREA = (área amostra/área avalia)^{Ca} $\Rightarrow F_a = (1.300,00/7.226,59)^{0,25} \Rightarrow F_a = 0,6513$

FATOR TOPOGRAFIA = Terreno Plano = 1,00

FATOR CONSIST TERRENO = (Terreno Seco) = 1,00

APLICAÇÃO DOS FATORES:

ITEM 10.6 NORMA P AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011

$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

$V_u = V_o \times \{1 + [(F_{loc} - 1) + (F_{área} - 1) + (C_{frente} - 1) + (F_{top} - 1) + (F_{cons} - 1)]\}$

$V_u = R\$ 401,54/\text{m}^2 \times \{1 + [(0,8108 - 1) + (0,6513 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$

$\Rightarrow V_u = R\$ 401,54/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,1892) + (-0,3487)]\} \Rightarrow$

$\Rightarrow V_u = R\$ 401,54/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,5379)]\} \Rightarrow$

$\Rightarrow V_u = R\$ 401,54/\text{m}^2 \times \{0,4621\} \Rightarrow V_u = R\$ 185,55/\text{m}^2$

AMOSTRA 04



ENDEREÇO: Rua Alberto Pezuol Neto
FONTE: site: www.conceptimoveis.com.br
VALOR ANUNCIADO: R\$ 2.200.000,00
ÁREA TERRENO: 5.875,00 m²
TESTADA = 45,00 m

DATA: setembro de 2.019
CÓDIGO: AR0072
ÍNDICE FISCAL: 225,00

PROFUNDIDADE = 130,56 m

CALCULANDO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$Vu = (R\$ 2.200.000,00 \times 0,9) / 5.875,00 \text{ m}^2 \Rightarrow Vu = R\$ 337,02 / \text{m}^2$$

DETERMINAÇÃO DOS FATORES:

FATOR LOCALIZ. = (If avalian/If amostra) $\Rightarrow$ Floc = (150,00/225,00) $\Rightarrow$ Floc = 0,6667
 FATOR ÁREA = (área amostra/área avalia)^{Ca} $\Rightarrow$ Fa = (5.875,00/7.226,59)^{0,125} $\Rightarrow$ Fa = 0,9744
 FATOR TOPOGRAFIA = Terreno Plano = 1,00
 FATOR CONSIST TERRENO = (Terreno Seco) = 1,00

APLICAÇÃO DOS FATORES:

ITEM 10.6 NORMA P AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

$$Vu = Vo \times \{1 + [(Floc-1) + (Fárea-1) + (Cfrente-1) + (Ftop-1) + (Fcons-1)]\}$$

$$Vu = R\$ 337,02/\text{m}^2 \times \{1 + [(0,6667 - 1) + (0,9744 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\Rightarrow Vu = R\$ 337,02/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,3333) + (-0,0255)]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow Vu = R\$ 337,02/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,3589)]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow Vu = R\$ 337,02/\text{m}^2 \times \{0,6411\} \Rightarrow Vu = R\$ 216,07/\text{m}^2$$

AMOSTRA 05



Raffo
 Área em Suzano

Área de zoneamento industrial ZUPI 1, Esquina da Rua Raphael da Anunciação Fontes com a Rodovia Índio Tibiriçá, onde há rede de...

11.833,55
 m²

Detalhes
Contato

AR0019-R79

R\$ 5.400.000

ENDEREÇO: Rod Índio Tibiriçá x R Raphael Anunc Fontes **DATA:** setembro de 2.019
FONTE: site: <https://www.redimoveis.com.br> **CÓDIGO:** AR0019-R79
VALOR ANUNCIADO: R\$ 5.400.000,00 **ÍNDICE FISCAL:** 300,00
ÁREA TERRENO: 11.833,55 m²
TESTADA = 100,00 m **PROFUNDIDADE** = 118,33 m

CALCULANDO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$V_u = (R\$ 5.400.000,00 \times 0,9) / 11.833,55 \text{ m}^2 \Rightarrow V_u = R\$ 410,70 / \text{m}^2$$

DETERMINAÇÃO DOS FATORES:

FATOR LOCALIZ. = (If avalian/If amostra) $\Rightarrow F_{loc} = (150,00/300,00) \Rightarrow F_{loc} = 0,5000$
 FATOR ÁREA=(área amostra/área avalia)^{Ca} $\Rightarrow F_a = (11.833,55/7.226,59)^{0,25} \Rightarrow F_a = 1,1312$
 FATOR TOPOGRAFIA = Terreno Plano = 1,00
 FATOR CONSIST TERRENO = (Terreno Seco) = 1,00

APLICAÇÃO DOS FATORES:

ITEM 10.6 NORMA P AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_{loc} - 1) + (F_{área} - 1) + (C_{frente} - 1) + (F_{top} - 1) + (F_{cons} - 1)]\}$$

$$V_u = R\$ 410,70/\text{m}^2 \times \{1 + [(0,5000 - 1) + (1,1312 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 410,70/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,5000) + (0,1312)]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 410,70/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,3688)]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 410,70/\text{m}^2 \times \{0,6312\} \Rightarrow V_u = R\$ 259,23/\text{m}^2$$

AMOSTRA 06



R\$ 2.100.000

Área Comercial/Industrial de 7.000 m², com 83 metros de frente para a Rodovia... mais

Palmeiras de São Paulo, Suzano

7000 m²

Telefone Mensagem

ENDEREÇO: Rod Índio Tibiriçá

FONTE: site: www.conceptimóveis.com.br

VALOR ANUNCIADO: R\$ 2.100.000,00

ÁREA TERRENO: 7.000,00 m²

TESTADA = 83,00 m

DATA: setembro de 2.019

CÓDIGO: AR0086

ÍNDICE FISCAL: 150,00

PROFUNDIDADE = 84,34 m

CALCULANDO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$Vu = (R\$ 2.100.000,00 \times 0,9) / 7.000,00 \text{ m}^2 \Rightarrow Vu = R\$ 270,00 / \text{m}^2$$

DETERMINAÇÃO DOS FATORES:

FATOR LOCALIZ. = (If avalian/If amostra) $\Rightarrow$ Floc = (150,00/150,00) $\Rightarrow$ Floc = 1,0000

FATOR ÁREA = (área amostra/área avalia)^{Ca} $\Rightarrow$ Fa = (7.000,00 / 7.226,59)^{0,125} $\Rightarrow$ Fa = 0,9960

FATOR TOPOGRAFIA = Terreno Plano = 1,00

FATOR CONSIST TERRENO = (Terreno Seco) = 1,00

APLICAÇÃO DOS FATORES:

ITEM 10.6 NORMA P AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

$$Vu = Vo \times \{1 + [(Floc-1) + (Fárea-1) + (Cfrente-1) + (Ftop-1) + (Fcons-1)]\}$$

$$Vu = R\$ 270,00/\text{m}^2 \times \{1 + [(1,0000 - 1) + (0,9960 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\Rightarrow Vu = R\$ 270,00/\text{m}^2 \times \{1 + [(0,0000) + (-0,0039)]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow Vu = R\$ 270,00/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,0039)]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow Vu = R\$ 270,00/\text{m}^2 \times \{0,9960\} \Rightarrow Vu = R\$ 268,93/\text{m}^2$$

AMOSTRA 07



ENDEREÇO: Rod Índio Tibiriçá

FONTE: site: www.conceptimoveis.com.br

VALOR ANUNCIADO: R\$ 2.000.000,00

ÁREA TERRENO: 11.447,00 m²

TESTADA = 100,00 m

DATA: setembro de 2.019

CÓDIGO: AR0092

ÍNDICE FISCAL: 185,00

PROFUNDIDADE = 114,47 m

CALCULANDO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$$V_u = (R\$ 2.000.000,00 \times 0,9) / 11.447,00 \text{ m}^2 \Rightarrow V_u = R\$ 157,25 / \text{m}^2$$

DETERMINAÇÃO DOS FATORES:

FATOR LOCALIZ. = (If avalian/If amostra) $\Rightarrow$ Floc = (150,00/185,00) $\Rightarrow$ Floc = 0,8108

FATOR ÁREA=(área amostra/área avalia)^{Ca} $\Rightarrow$ Fa = (11.447,00/7.226,59)^{0,25} $\Rightarrow$ Fa = 1,1219

FATOR TOPOGRAFIA = Terreno Plano = 1,00

FATOR CONSIST TERRENO = (Terreno Seco) = 1,00

APLICAÇÃO DOS FATORES:

ITEM 10.6 NORMA P AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

$$V_u = V_o \times \{1 + [(Floc-1) + (Fárea-1) + (Cfrente-1) + (Ftop-1) + (Fcons-1)]\}$$

$$V_u = R\$ 157,25/\text{m}^2 \times \{1 + [(0,8108 - 1) + (1,1219 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 157,25/\text{m}^2 \times \{1 + [(-0,1892) + (0,1219)]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 157,25/\text{m}^2 \times \{1 + [-0,0673]\} \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_u = R\$ 157,25/\text{m}^2 \times \{0,9327\} \Rightarrow V_u = R\$ 146,66/\text{m}^2$$

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

RESUMO:

RESUMO	
ELEMENTO 01	R\$ 176,85/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 136,67/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 185,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 216,07/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 259,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 268,93/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 146,66/m ²
SOMATÓRIA	R\$ 1.389,98/m ²

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO:

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
SOMATÓRIA	R\$ 1.389,98/m ²
NÚMERO DE AMOSTRAS	7,00
VALOR MÉDIO	R\$ 198,57/m ²

MÉDIA SANEADA (MS):

DESVIO PADRÃO < OU = 30,00 %

LIMITE SUPERIOR	1,30 x R\$ 198,57/m ²	R\$ 258,13 / m ²
LIMITE INFERIOR	0,70 x R\$ 198,57/m ²	R\$ 138,99 / m ²

ELEMENTOS A DESCARTAR: 02, 05 e 06.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

RESUMO COM O RETORNO DO ELEMENTO 02:

RESUMO	
ELEMENTO 01	R\$ 176,85/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 136,67/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 185,55/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 216,07/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 146,66/m ²
SOMATÓRIA	R\$ 861,80/m ²

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO:

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
SOMATÓRIA	R\$ 861,80/m ²
NÚMERO DE AMOSTRAS	5,00
VALOR MÉDIO	R\$ 172,36/m ²

MÉDIA SANEADA (MS):

DESVIO PADRÃO < OU = 30,00 %

LIMITE SUPERIOR	1,30 x R\$ 172,36/m ²	R\$ 224,07 / m ²
LIMITE INFERIOR	0,70 x R\$ 172,36/m ²	R\$ 120,65 / m ²

ELEMENTOS A DESCARTAR: nenhum.

Os elementos comparativos que se encontram relacionados acima, conduzem ao seguinte valor unitário médio de terreno para terrenos localizados neste trecho da Rodovia Índio Tibiriçá.

R\$ 172,36 / m² (Cento e setecentas dois reais e trinta e seis centavos) Data base: setembro de 2.021.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

AJUSTE DO VALOR MÉDIO OBTIDO, ÀS CARACTERÍSTICAS DO TERRENO AVALIANDO:

APLICAÇÃO DO FATOR TOPOGRAFIA SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO CONSIDERANDO A TOPOGRAFIA DO IMÓVEL EM ACLIVE DE ATÉ 10%.

ITEM 10.6.1.b NORMA P AVALIAÇÃO IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011

$$V_t = V_u / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)] \} \times A_t$$

$$\begin{aligned} V_t &= V_u / \{ 1 + [(F_{\text{topog}} - 1)] \} \times A_t \\ V_t &= R\$ 172,36/\text{m}^2 / \{ 1 + [1,05 - 1] \} \times 7.226,59 \Rightarrow \\ \Rightarrow V_t &= R\$ 172,36/\text{m}^2 / \{ 1 + [0,05] \} \times 7.226,59 \Rightarrow \\ \Rightarrow V_t &= R\$ 172,36/\text{m}^2 / 1,05 \times 7.226,59 \text{ m}^2 \\ \Rightarrow V_t &= R\$ 164,15/\text{m}^2 \times 7.226,59 \text{ m}^2 \\ \Rightarrow V_t &= R\$ 1.186.261,95. \end{aligned}$$

O valor da parcela do terreno, ficou avaliada em:

(em números arredondados) **R\$ 1.186.260,00 (um milhão e cento e oitenta e seis mil e duzentos e sessenta reais). Data base: setembro de 2.021.**

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

6. CALCULANDO O VALOR DAS BENFEITORIAS (300,89 m²):

PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES:

Diante do que foi visto no item 05 intitulado “*Vistoria*” e das informações contidas no cadastro do imóvel, iremos enquadrar as edificações no “PADRÃO POPULAR”.

Tendo como referência a LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 221 de 06 de dezembro de 2013, que dispõe acerca 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.

§ 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.
-

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

§ 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.
-

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

ENQUADRANDO AS CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO AO TRABALHO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2.002 – IBAPE / SP”.

Tendo como referência a LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 221 de 06 de dezembro de 2013 e 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 “Econômico”.

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Construída sem preocupação com o projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou três cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolo 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 cimento 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 acabamento de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos tais como:

Pisos: Cimentado, cerâmica cacos de cerâmica.

Paredes: Pintura simples sobre emboço e 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.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

DETERMINANDO O VALOR DAS BENFEITORIAS:

Determinando o valor das benfeitorias com 300,89 m² e classificadas como Casa Padrão Econômico.

C - VALOR UNITÁRIO: 0,560 a 0,750 de R₈N

D – AVALIANDO AS BENFEITORIAS (300,89 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 ECONÔMICO", necessitando de reparos de simples a importantes (Quadro A – Ref. “F”), e idade aparente na ordem de 10 anos, adotando-se na avaliação o preço correspondente à edificação do tipo: **0,560 a 0,750 de R₈N**, elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil.

Sendo o CUB de R₈N relativo ao mês de setembro de 2.021 (último publicado até a presente data) de R\$ 1.632,83 / m², adotaremos o valor mínimo de **“0,560 R₈N”**,

Utilizaremos também um fator de depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação. O critério preceituado em norma é uma adequação do método Ross / Heidecke que leva em conta o obsolescência, 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/Heidecke”, onde $K = 10/70 \times 100 = 14,28 = 14,00$ (idade em % de vida referencial).

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

Considerando o imóvel entre regular e necessitando de reparos simples a imposrtantes, conforme referência “f” e depreciação (%) = 33,20.

Logo:

$$Foc = 0,20 + 0,6147 \times (1,00 - 0,20) = 0,69176$$

$VB = A \times Vu \times Foc$, sendo:

VB = Valor da Benfeitoria

$$A = \text{Área construída total} = 300,89 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor/m}^2 = 0,560 \times R_8N = 0,560 \times R\$ 1.632,83 / \text{m}^2 = R\$ 914,38 / \text{m}^2$$

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

Substituindo e calculando:

$$VB = 300,89 \text{ m}^2 \times R\$ 914,38 / \text{m}^2 \times 0,69176 = R\$ 190.322,40.$$

(em números arredondados) **VB = R\$ 190.323,00 (cento e noventa mil e trezentos e vinte e três reais). Data base: setembro de 2.021.**

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

Setor de Economia

SindusCon  SP

Boletim Econômico - Setembro de 2021(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=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
set/20	136,27	1,73	4,93	5,16	141,77	0,23	3,01	3,13	128,94	4,08	8,06	8,50	139,64	0,00	1,62	1,62
out/20	137,92	1,21	6,20	6,32	142,05	0,20	3,22	3,34	132,47	2,74	11,02	11,15	139,64	0,00	1,62	1,62
nov/20	139,24	0,95	7,21	7,22	142,05	0,00	3,22	3,22	135,57	2,34	13,62	13,64	139,64	0,00	1,62	1,62
dez/20	139,96	0,52	7,77	7,77	142,05	0,00	3,22	3,22	137,29	1,26	15,05	15,05	139,64	0,00	1,62	1,62
jan/21	141,53	1,12	1,12	8,60	142,05	0,00	0,00	2,78	140,99	2,70	2,70	17,87	139,64	0,00	0,00	1,62
fev/21	143,54	1,42	2,56	10,16	142,17	0,08	0,08	2,86	145,61	3,27	6,06	21,77	139,64	0,00	0,00	1,62
mar/21	145,93	1,66	4,27	11,89	142,17	0,00	0,08	2,86	151,25	3,87	10,17	26,18	139,64	0,00	0,00	1,62
abr/21	148,14	1,51	5,84	14,04	142,32	0,11	0,19	3,87	156,26	3,31	13,62	30,05	139,64	0,00	0,00	1,62
mai/21	151,41	2,21	8,18	16,36	145,64	2,33	2,53	6,29	156,48	2,06	16,16	32,16	142,82	2,27	2,27	3,93
jun/21	155,87	2,94	11,37	18,28	150,48	3,32	5,93	7,63	163,49	2,52	19,09	35,25	146,64	2,68	5,01	5,62
jul/21	157,47	1,03	12,51	18,32	150,48	0,00	5,93	6,39	167,28	2,32	21,85	37,31	146,64	0,00	5,01	5,01
ago/21	158,36	0,57	13,15	18,22	150,48	0,00	5,93	6,39	169,39	1,26	23,39	36,73	146,64	0,00	5,01	5,01
set/21	159,55	0,75	14,00	17,08	150,48	0,00	5,93	6,15	172,20	1,66	25,43	33,54	146,64	0,00	5,01	5,01

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	839,58	51,42
Material	745,68	45,87
Despesas Administrativas	47,57	2,91
Total	1.632,83	100,00

(*) Encargos Sociais: 144,49%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.590,54	0,80	R-1	1.930,54	0,79	R-1	2.367,34	1,21
PP-4	1.501,68	0,84	PP-4	1.856,52	0,69	R-8	1.942,42	1,03
R-8	1.442,77	0,79	R-8	1.632,83	0,75	R-16	2.088,22	0,65
PB	1.095,06	0,68	R-16	1.584,09	0,71			

(*) 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, setembro de 2021 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 m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.904,08	0,63	CAL-8	2.016,30	0,64
CSL-8	1.649,62	0,65	CSL-8	1.776,09	0,65
CSL-16	2.203,48	0,64	CSL-16	2.369,04	0,64
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	1.692,25	0,60			
GI	941,15	0,69			

(*) 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

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

7. DETERMINANDO O 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\$ 1.186.260,00
VALOR DO TERRENO	R\$ 190.323,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 1.376.583,00

R\$ 1.376.583,00 (Um milhão e trezentos e setenta e seis mil e quinhentos e oitenta e três reais). Data base: setembro de 2.021.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
CREA 060.100.466-02

8. CONCLUSÃO:

Após vistoriar o imóvel objeto de avaliação, com área de 7.226,59 m², localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, números 15.381 e 15.441, no Bairro Palmeiras de São Paulo da cidade de Suzano – SP, cadastrado na municipalidade sob os números 93.058.003(A e B), o referido imóvel ficou avaliado em:

R\$ 1.376.583,00 (Um milhão e trezentos e setenta e seis mil e quinhentos e oitenta e três reais). Data base: setembro de 2.021.

9. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, este signatário dá por encerrada a sua tarefa na elaboração do presente LAUDO PERICIAL que consta de 35 páginas.

Contém o seguinte anexo:

ANEXO: Anotação de Responsabilidade Técnica – CREA – SP.

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

Suzano, 08 de outubro de 2.021.

CARLOS EDUARDO RIZEK
Engenheiro civil
