Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA 5069492750

EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP

- **PROCESSO nº 0010043-79.2023.8.26.0037**

- **CLASSE – ASSUNTO: "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – VALOR DA EXECUÇÃO – CÁLCULO / ATUALIZAÇÃO"**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DE LIVRE ADMISSÃO DE ARARAQUARA E REGIÃO – SICOOB,** e como executado **AUTO PÉÇAS TABAJARA ARARAQUARA LTDA.**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 09 de abril de 2025.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

LAUDO TÉCNICO

1) FINALIDADE DO LAUDO:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e avaliar o imóvel penhorado através do termo de fls. 424, objeto da matrícula n° 27.534, conforme decisão judicial proferida às fls. 431 dos autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO:

A vistoria foi realizada no dia 12/03/2025 por este profissional, diretamente no local avaliado, situado na Avenida Sete de Setembro, nº1202 e Nº1212, Centro – Araraquara/SP. A perícia foi acompanhada pelos executados Sr. Tiago Settani Casaut e Sr. Edson Luis Casaut, juntamente com o advogado Dr. Ricardo José dos Santos.



Imagem indicando a localização do imóvel vistoriado. ***Fonte:*** *Google Earth.*

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

3) CONSTATAÇÕES:

Durante a vistoria, constatou-se que o imóvel periciado possui ocupação residencial no nº 1202 e ocupação comercial no nº 1212. O espaço comercial abriga a empresa Tabajara Autopeças, que atua no segmento de venda de peças e acessórios para automóveis há mais de 50 anos no mesmo prédio.

A Avenida Sete de Setembro, onde está localizado o imóvel vistoriado, é predominantemente composta por prédios comerciais de diversos segmentos, como bares, restaurantes, pizzarias, academias, açougues, bancos, postos de combustíveis, escritórios e consultórios, entre outros. Essa diversidade contribui para que a via seja amplamente conhecida e considerada uma das mais tradicionais da cidade.

O terreno onde está situado o prédio comercial/residencial possui uma área total de 391,53 m², conforme as dimensões registradas na matrícula do imóvel nº 27.534 e na ficha cadastral disponibilizada pelo Município (vide documentação a seguir).

O local é servido por todos os melhoramentos públicos, como via asfaltada e acessível para PCD, sinalização de trânsito vertical e horizontal, calçamento frontal concretado, iluminação pública bem distribuída, além de serviço de coleta de resíduos orgânicos e materiais recicláveis diariamente.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO
40724	13.009.025.00	

NOME PROPRIETÁRIO
SERGIO ANDRE CASAUT
ANA APARECIDA CASAUT MELHADO

NOME DO COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL
AV SETE DE SETEMBRO Nº 1202 E Nº 1212/COM. CENTRO ARARAQUARA SP CEP 14800-390

ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA
AV SETE DE SETEMBRO Nº 1202 CENTRO CEP 14801-010 ARARAQUARA SP

ANO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL	VALOR VENAL TOTAL
1959	391,53	279,28	509.154,38	247.109,01	756.263,39

TESTADAS PRINCIPAL	MATRICULA	MATRICULA 2/DATA	Nº TRANSCRIAÇÃO/DATA	Código e Zona
18,00	27534 -	0	0	2522-ZEUS-ZOEMI-AEIU-ACOP

DATA EMISSÃO	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO
12/03/2025	

Ficha cadastral constante na base de dados da Prefeitura Municipal de Araraquara e disponivel para consulta publica em sua pagina oficial na internet.

Processo 0010043-79.2023.8.26.0037/SP, Evento 138, LAUDO / 397, Página 4

CNM: 111096.2.0027534-08

MATRÍCULA 27.534.

FOLHA 03

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

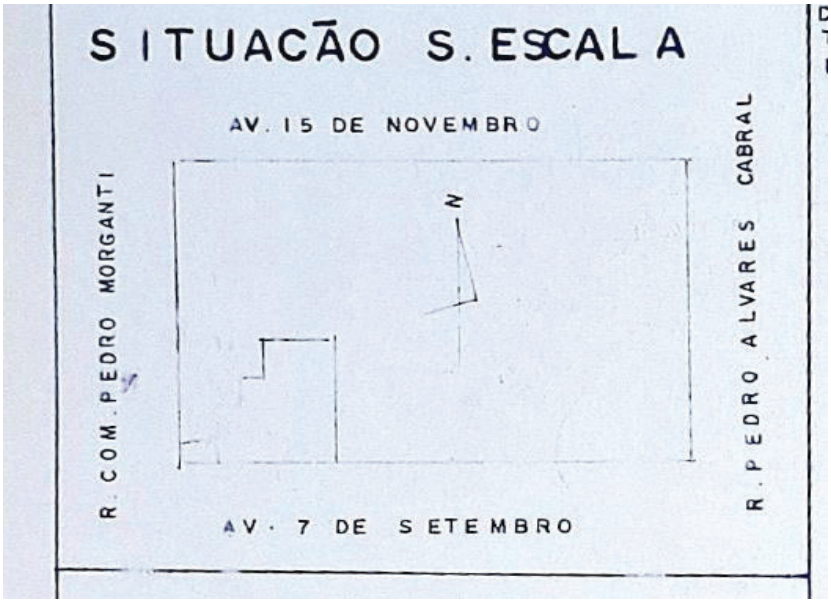
ARARAQUARA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av.14-27.534 - CARACTERIZAÇÃO E CONFRONTAÇÕES= Certifico que da escritura que deu origem ao R.12 consta que, o imóvel aqui matriculado tem atualmente a seguinte caracterização e confrontações: "UM PREDIO situado nesta cidade, a avenida 7 de Setembro nºs. 1.202 e 1.212, consistente de uma casa de tijolos e coberta com telhas, com instalações eletricas e sanitarias, propria para moradia de familia e comercio,com nove comodos, area e o respectivo terreno que mede 18,00 metros de frente, confrontando com a referida avenida 7 de Setembro; 27,00 metros de um lado,confrontando com o predio nº 1.196 da avenida de situação (Pedro Cassaut Filho); 10,00 metros nos fundos,confrontando com o mesmo predio 1.196 acima mencionado; e do outro lado por uma linha quebrada que,partindo de um ponto da avenida 7 de setembro, esquina da rua Comendador Pedro Morganti, segue pela rua 13,60 metros; ai faz angulo a direita e seguem-se 4,15 metros; angulo a esquerda e seguem-se 2,10 metros; angulo a direita e seguem-se 3,40 metros; angulo a esquerda e seguem-se 2,55 metros; angulo a direita e segue-se 1,00 metro; angulo a esquerda e seguem-se 9,10 metros, até os fundos, confrontando com o predio 1.616 da rua Comendador Pedro Morganti (Nelson Placco).-Araraquara,03 de Janeiro de 1980.-EU, [redacted],Elcio Bernardi,Escrevente Autorizado,escrevi.-

autos em 10/12/2024 às 06:33 .
Para acessar os autos acesse https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/ e informe o processo 0010043-79.2023.8.26.0037 e o código 30RRYGAT.
Assinado digitalmente por: 0 pkcs7 signature.
Para verificar as assinaturas acesse https://esaj.tjsp.jus.br/esaj/ e informe o código 30RRYGAT.
CB2X7.

Trecho extraido da matrícula do imóvel vistoriado, onde consta a descrição completa do terreno, com suas respectivas dimenões e confrontantes.



Situação sem escala extraída do projeto aprovado indicando a localização do terreno em relação a quadra.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

3.1) Edificação Comercial – Av. Sete de Setembro nº 1212.

O prédio de uso comercial trata-se de um galpão de alvenaria, com cobertura composta por telhas e estrutura metálica, sendo parcialmente assobradado.

Pavimento térreo é constituído por um salão amplo destinado ao atendimento de clientes, com piso cimentício do tipo granilite. Na parte frontal, há um balcão de alvenaria revestido com azulejos em todas as faces, que se estende por quase toda a largura do salão.
Ainda no térreo, há dois banheiros, ambos com as mesmas características: paredes revestidas com azulejo até o teto, piso cerâmico, portas de madeira, sendo um deles com ponto de chuveiro e um somente com vaso sanitário e lavatório.

As paredes internas do galpão encontram-se rebocadas, porém com pintura desgastada. Os pilares de sustentação da parte assobradada não foram pintados, e a laje foi executada com tijolo baiano, sem a aplicação de reboco ou pintura.

O pavimento superior tem acesso através de escada metálica e é utilizado como depósito de peças e produtos relacionados ao segmento do estabelecimento. O piso é cimentado, as paredes apresentam pintura desgastada com descascamento do revestimento em alguns pontos. As dimensões do pavimento superior não correspondem à totalidade do térreo. De acordo com as medições realizadas in loco, suas dimensões são de 14,50m x 12,80m, totalizando uma área de 185,60m².

Para efeito de avaliação o prédio comercial será classificado da seguinte maneira:

- Pavimento térreo: galpão de uso geral médio com 215,80 m², idade aparente de 30 anos, condições físicas indicando necessidade de reparos.

- Pavimento superior: sobrado popular com 185,60m², idade aparente de 30 anos, condições físicas indicando necessidade de reparos.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

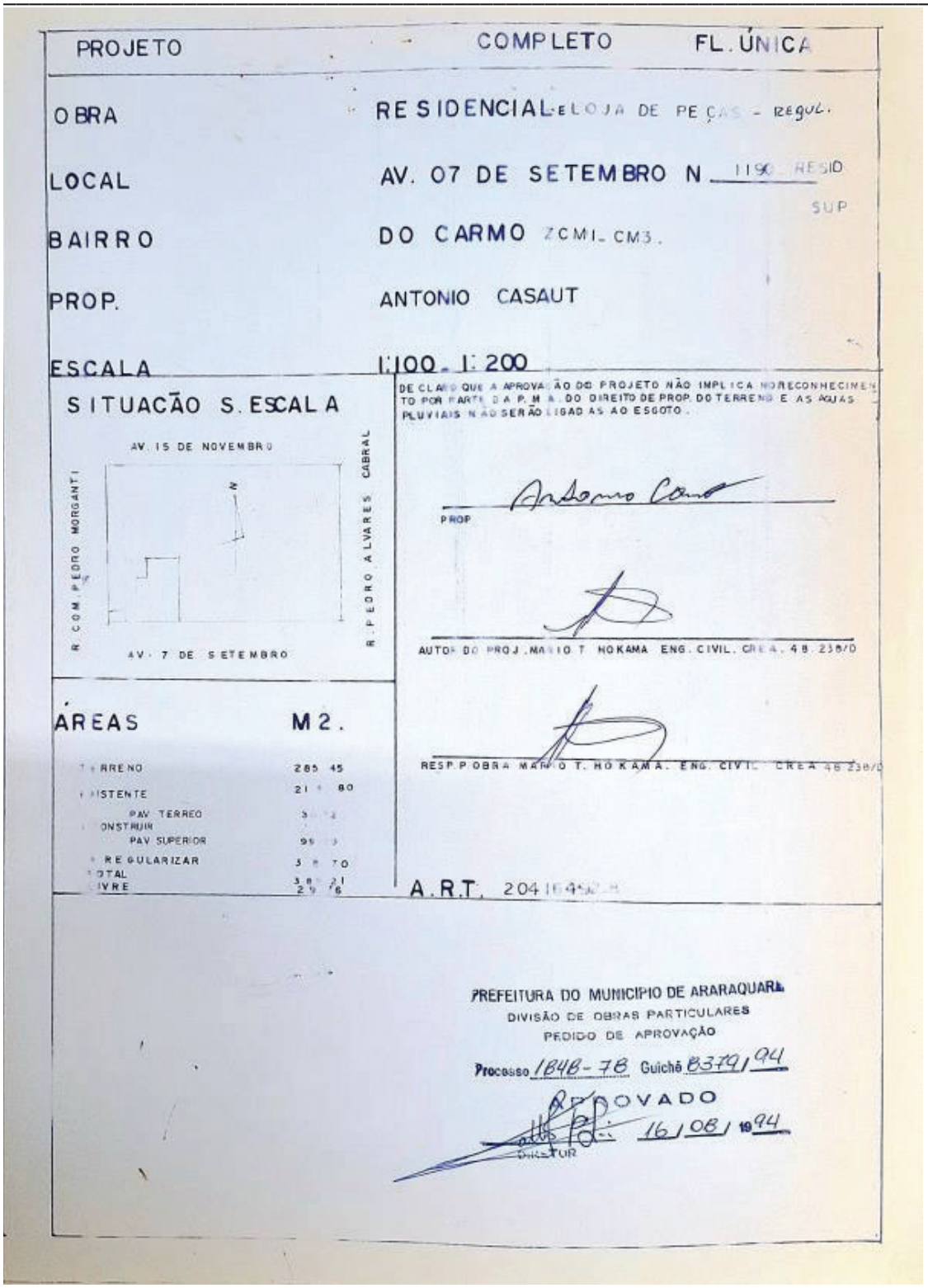
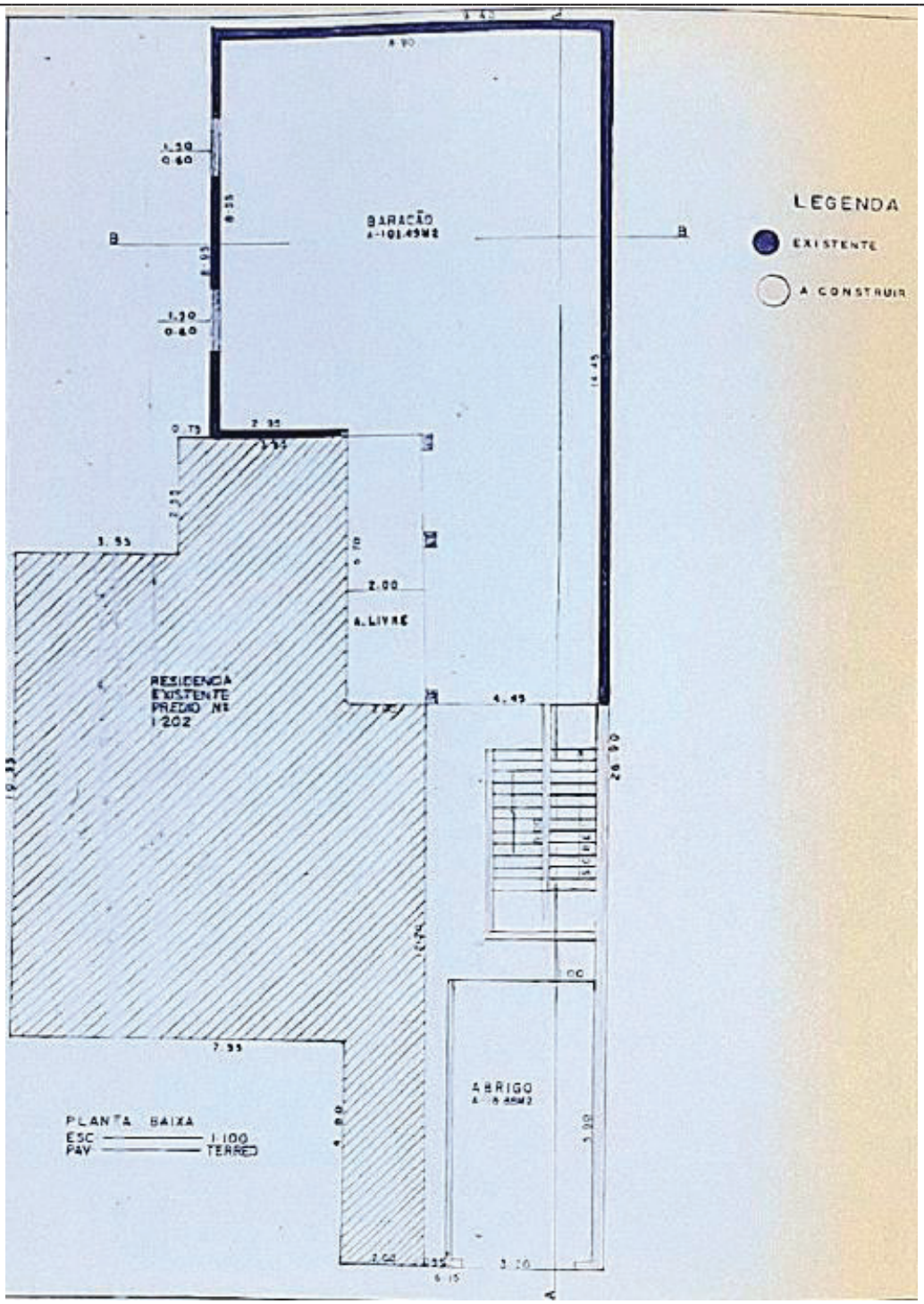


Imagem da capa do Projeto Arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Araraquara em 16/08/1994.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



Planta baixa do pavimento térreo constante no projeto de regularização.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 01 – Vista geral frontal do imóvel vistoriado – Av. 7 de setembro, esq. com Rua Comendador Pedro Morganti.



FOTO 02 – Vista frontal da parte comercial – Tabajaras Auto Peças.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 03 – Vista geral interna do salão de atendimento na parte comercial do prédio vistoriado.



FOTO 04 – Vista geral interna do galpão comercial.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 05 – Vista geral interna do galpão comercial.



FOTO 06 – Vista geral interna de um dos banheiros do galpão comercial.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 07 – Vista interna do lavabo no pavimento térreo da edificação comercial.

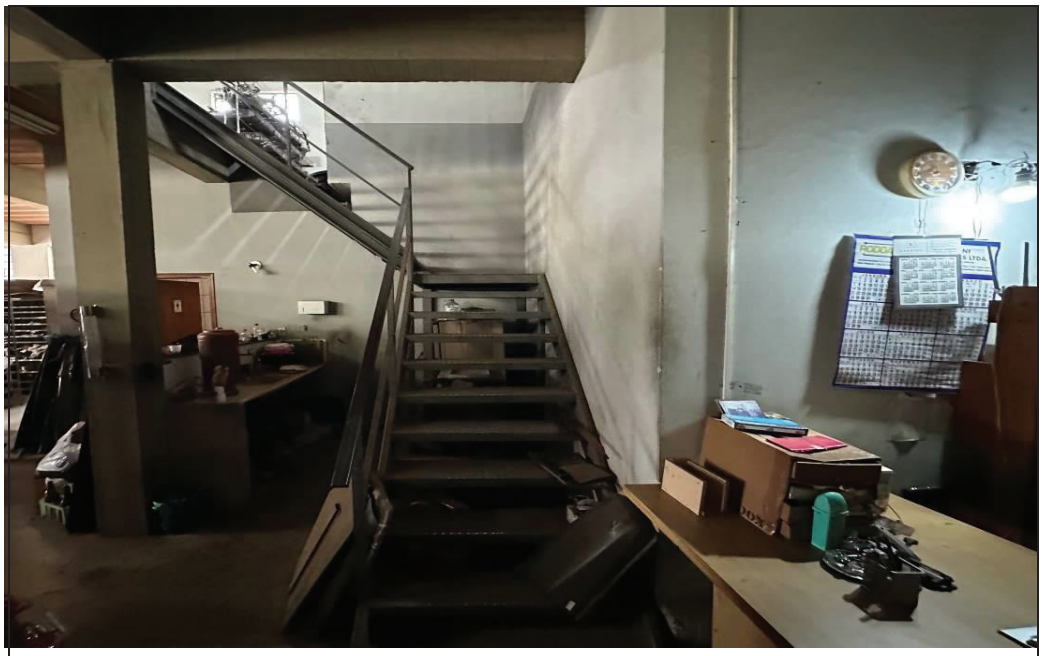


FOTO 08 – Vista de escada metálica para acesso ao pavimento superior.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 09 – Vista geral do pavimento superior no galpão comercial.



FOTO 10 – Vista geral do espaço utilizado como depósito de peças e mercadorias no pavimento superior.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

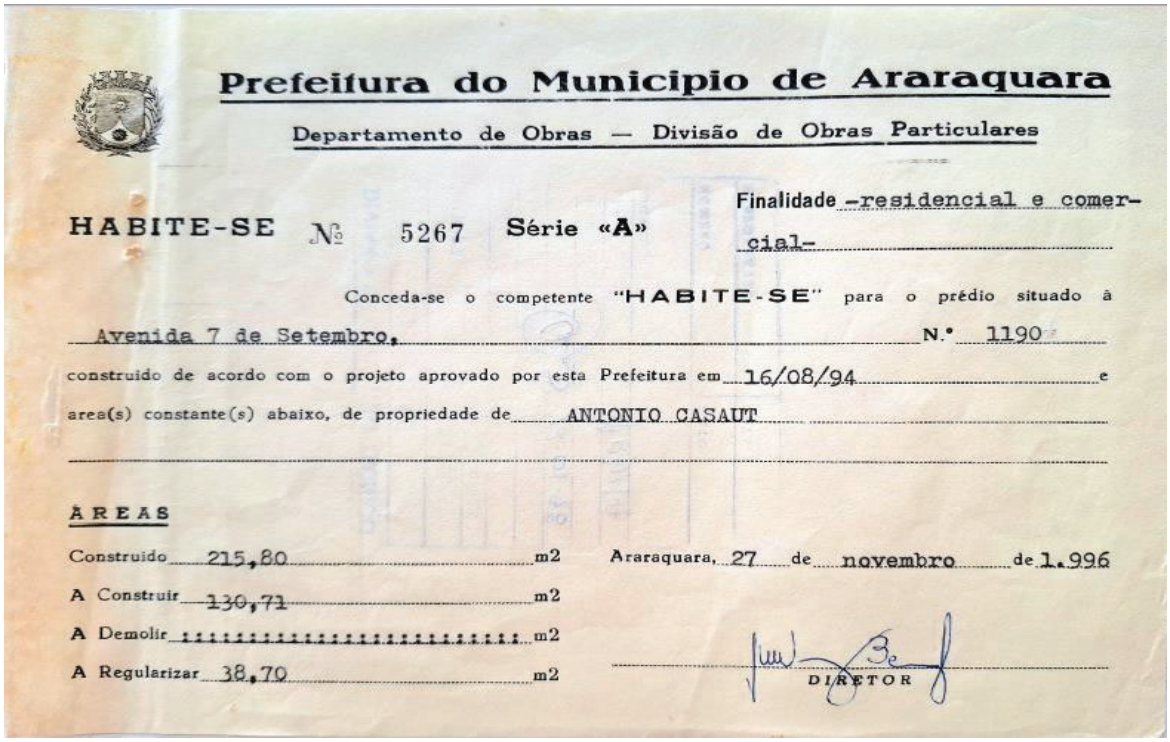
Processo 0010043-79.2023.8.26.0037/SP, Evento 138, LAUDO / 397, Página 13

3.2) Edificação Residencial – Av. Sete de Setembro nº 1202.

O prédio de uso residencial trata-se de uma construção assobradada, em alvenaria de tijolos, sendo a parte térrea composta apenas pelo abrigo de automóveis descoberto, um banheiro externo e a escada de alvenaria que dá acesso a residência situada no pavimento superior. Área externa possui piso concretado, paredes externas rebocadas com pintura desgastada, manchas de umidade em alguns pontos, escada de alvenaria com revestimento em reboco para acesso ao pavimento superior.

No piso superior está localizada a edificação residencial que é composta pelos seguintes ambientes: sala com sacada, dois dormitórios, banheiro, hall de circulação, cozinha, lavanderia e lavabo externo, além de quintal nos fundos, conforme pode-se observar na planta baixa a seguir, extraída do projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de Araraquara no ano de 1994.

A edificação residencial assobradada possui uma área de 130,71m², idade aparente de 30 anos e suas condições físicas indicam a necessidade de reparos simples e importantes.



Prefeitura do Municipio de Araraquara

Departamento de Obras — Divisão de Obras Particulares

HABITE-SE Nº 5267 Série «A»

Finalidade -residencial e comercial-

Conceda-se o competente "HABITE-SE" para o prédio situado à Avenida 7 de Setembro, N.º 1190

construido de acordo com o projeto aprovado por esta Prefeitura em 16/08/94 e

area(s) constante(s) abaixo, de propriedade de ANTONIO CASAUT

AREAS

Construido 215,80 m2

A Construir 130,71 m2

A Demolir m2

A Regularizar 38,70 m2

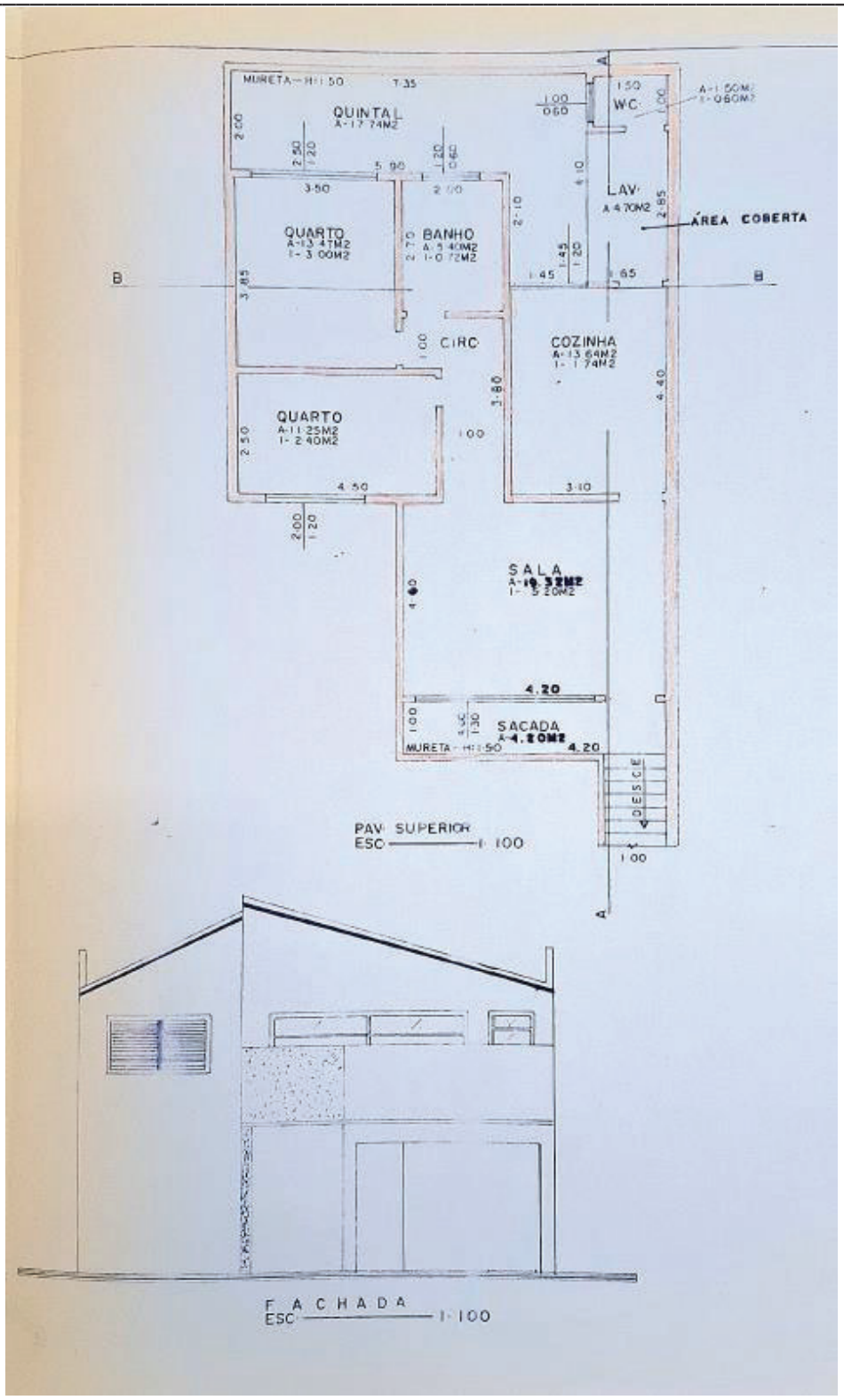
Araraquara, 27 de novembro de 1.996

DIRETOR

Imagem do Habite-se emitido pela P.M.A em 27/11/1996.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



Planta baixa do pavimento superior, extraída do projeto aprovado, demonstrando a disposição dos ambientes da edificação residencial

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 12 – Vista frontal do acesso a edificação residencial.



FOTO 13 – Vista geral da área externa frontal na edificação residencial.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 14 – Vista interna da sala de estar no sobrado residencial com umidade no teto.



FOTO 15 – Vista geral de um dos dormitórios no sobrado residencial.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 16 – Vista geral interna do banheiro na residência assobradada.



FOTO 17 – Vista geral interna da cozinha da residência

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750



FOTO 18 – Vista geral da lavanderia com acesso a área externa da edificação assobradada com pisos soltos.



FOTO 19 – Vista geral do corredor externo.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

4) AVALIAÇÃO:

4.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

4.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na página da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade construtiva (Critério de Ross-Heidecke).

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

4.3) Valor do Terreno (VT):

Obtido a partir de pesquisa imobiliária realizada na região do imóvel avaliando — ou seja, na região central da cidade, no Parque do Carmo —, com foco principal em amostras localizadas com frente para a Avenida Sete de Setembro, por se tratar de uma via predominantemente composta por imóveis comerciais. As amostras foram selecionadas considerando sua localização, características e posicionamento em via comercial, obtendo-se, assim, o seguinte valor unitário médio:

Fontes:

<table>
<tr><td colspan="4">AMOSTRA 01</td></tr>
<tr><td colspan="3">Fonte pesquisada: chavesnamão.com.br</td><td rowspan="5">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Valor: R$ 450.000,00</td></tr>
<tr><td>Área: 402,00m²</td><td>Testada: 13,90m</td><td>Ref.: 16889</td></tr>
<tr><td colspan="3">Local: Avenida Sete de setembro, Centro.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Data da pesquisa: 08/04/2025</td></tr>
<tr><td colspan="4">Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”)</td></tr>
<tr><td colspan="4">Vu para terreno: R$ 450.000,00 x 0,9 / 402</td></tr>
<tr><td colspan="4">VU = R$ 1.007,46</td></tr>
<tr><td colspan="4">Link da pesquisa: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-araraquara-centro-402m2-RS450000/id-20901394/?origin=galleryOverlay</td></tr>
</table>

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

AMOSTRA 02

Fonte pesquisada: Império Imóveis



Valor: R$ 600.000,00

Área: 642,00m²	**Testada**: _____	**Ref.:** _____

Local: Avenida Sete de setembro, Centro.

Data da pesquisa: 08/04/2025

Fator oferta: Não será aplicado nessa amostra, pois o vendedor já baixou o valor de R$ 640.000,00 para R$ 600.000,00 (consulte link abaixo)

Vu para terreno: R$ 600.000,00 / 642

VU = R$ 934,58

Link da oferta:
https://www.imperioimoveisararaquara.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara-sp/centro/terreno-a-venda--642-metros-quadrados--r--640-000-00--av--sete-de-setembro--centro--araraquara---sp/763608

AMOSTRA 03

Fonte pesquisada: Imóvel Web



Valor: R$ 245.000,00

Área: 208m²	**Testada**: _____	**Ref.:** _____

Local: Jardim do Carmo, próximo ao sempre vale.

Data da pesquisa: 08/04/2025

Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "*pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido*")

Vu para terreno: R$ 245.000,00 x 0,9 / 208

VU = R$ 1.060,00

Link da pesquisa: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-para-venda-em-araraquara-2962559474.html

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

AMOSTRA 04

Fonte pesquisada: Borsari Imóveis



Valor: R$ 550.000,00

Área: 675m²	**Testada**: _____	**Ref.:** 14146

Local: Jardim do Carmo, nas proximidades do Forum, COC, Senac e DEER

Data da pesquisa: 08/04/2025

Fator transposição (FT): 1,2 recomendado quando o imóvel avaliando está situado em uma localização melhor em relação a amostra apresentada.

Vu para terreno: R$ 550.000,00 x 1,2 / 675

VU = R$ 977,77

Link da pesquisa: https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-do-carmo/14146

AMOSTRA 05

Fonte pesquisada: Borsari Imóveis



Valor: R$ 640.000,00

Área: 716,30m²	**Testada**: _____	**Ref.:** 13909

Local: Jardim do Carmo – Araraquara.

Data da pesquisa: 08/04/2025

Fator transposição (FT): 1,10 recomendado quando o imóvel avaliando está situado em uma localização melhor em relação a amostra apresentada.

Vu para terreno: R$ 640.000,00 x 1,1 / 716,3

VU = R$ 982,82

Link da pesquisa: https://www.borsariimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/araraquara/jardim-do-carmo/13909

Processo 0010043-79.2023.8.26.0037/SP, Evento 138, LAUDO / 398, Página 9

Média aritmética =

$$\frac{R\$\ 1.007,46 + 934,58 + 1.060,00 + 977,77 + 982,82}{5}$$

Média aritmética = R$ 992,53/m²

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R$ 992,53/m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Inferior (-30%) = R$ 674,77/m²
Limite Superior (+30%) = R$ 1.290,28 /m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R$ 992,53/m².

Vu = R$ 992,53/m²

PORTANTO:

VT = Vu x Área do terreno

VT = R$ 992,53/m² x 391,53 m²

VT = R$ 388.605,28

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

4.4) Valor das Edificações (VE):

Inicialmente, é importante destacar que o imóvel, cujo terreno possui 391,53 metros quadrados, abriga edificações com classificações distintas. Diante disso, a avaliação será realizada de forma individualizada, considerando as características construtivas e a idade de cada uma das construções, a fim de obter um valor o mais próximo possível da realidade observada in loco.

As edificações relacionadas ao comércio de autopeças e venda de acessórios possuem as seguintes características:

Pavimento térreo: Galpão comercial com área de 215,80 m², conforme previsto no projeto aprovado em 1994.

Pavimento superior: Edificação do tipo sobrado popular com área de 185,60 m², construída posteriormente, não prevista no projeto original aprovado.

Já a edificação residencial, conforme descrito anteriormente e evidenciado por meio de fotografias, trata-se de um sobrado popular com área de 130,71 m², conforme consta no projeto aprovado em 1994 e no habite-se emitido em 1996.

Sendo assim, o imóvel avaliado possui uma área construída total de:

$$A_{TOTAL} = 215{,}80 + 185{,}60 + 130{,}71 = 532{,}11 m^2$$

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

Vu = R$ 2.618,58 – para galpão de uso geral médio - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²) **fevereiro, 2025**

Uso de Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.829,02	2.523,43	1.305,60	3.876,00	2.407,94	1.468,06	3.448,11	2.317,11	1.131,01
Residencial médio (2)	3.139,87	2.021,51	1.118,35	3.172,79	1.914,12	1.258,67	2.810,90	1.844,22	966,68
Residencial popular (3)	2.267,72	1.438,21	829,51	2.391,13	1.460,63	930,50	2.112,57	1.396,31	716,26
Sobrado popular (11)	2.757,30	1.763,27	994,03	2.788,67	1.674,01	1.114,66	2.440,56	1.589,57	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.262,30	2.250,73	1.011,57	3.206,18	2.061,96	1.144,22	2.850,37	1.956,55	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.947,52	2.121,66	825,86	2.968,48	2.042,47	926,01	2.766,23	2.043,28	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.796,87	1.853,89	942,98	2.917,03	1.855,32	1.061,71	2.604,34	1.784,44	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.553,46	1.556,17	997,29	2.858,77	1.451,26	1.407,51	2.508,91	1.418,70	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.301,51	1.361,55	939,96	2.361,24	1.305,75	1.055,49	2.019,56	1.209,29	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.375,31	2.177,39	1.197,91	3.199,45	1.846,63	1.352,83	2.869,46	1.821,32	1.048,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.608,73	2.593,63	1.015,10	3.428,55	2.279,47	1.149,08	3.043,06	2.149,29	893,77
Clínica Veterinária (14)	3.361,71	2.369,26	992,45	3.314,16	2.204,09	1.110,07	3.045,37	2.212,12	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9) →	2.634,55	1.967,48	667,06	2.633,46	1.871,21	762,24	2.365,59	1.777,33	588,26

- Galpão comercial – 215,80m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 46,2 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção com idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos simples e importantes).

Sendo assim temos:
d = 100 – kd / 100 = 100 – 46,2 / 100
d = 0,538

Valor = R$ 2.634,58 x 0,538 x 215,80m²

Valor **galpão:** R$ 305.875,79

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

Vu = R$ 2.757,30 – para sobrado popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²) **fevereiro, 2025**

Uso de Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.829,02	2.523,43	1.305,60	3.876,00	2.407,94	1.468,06	3.448,11	2.317,11	1.131,01
Residencial médio (2)	3.139,87	2.021,51	1.118,35	3.172,79	1.914,12	1.258,67	2.810,90	1.844,22	966,68
Residencial popular (3)	2.267,72	1.438,21	829,51	2.391,13	1.460,63	930,50	2.112,57	1.396,31	716,26
Sobrado popular (11) →	2.757,30	1.763,27	994,03	2.788,67	1.674,01	1.114,66	2.440,56	1.589,57	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.262,30	2.250,73	1.011,57	3.206,18	2.061,96	1.144,22	2.850,37	1.956,55	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.947,52	2.121,66	825,86	2.968,48	2.042,47	926,01	2.766,23	2.043,28	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.796,87	1.853,89	942,98	2.917,03	1.855,32	1.061,71	2.604,34	1.784,44	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.553,46	1.556,17	997,29	2.858,77	1.451,26	1.407,51	2.508,91	1.418,70	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.301,51	1.361,55	939,96	2.361,24	1.305,75	1.055,49	2.019,56	1.209,29	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.375,31	2.177,39	1.197,91	3.199,45	1.846,63	1.352,83	2.869,46	1.821,32	1.048,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.608,73	2.593,63	1.015,10	3.428,55	2.279,47	1.149,08	3.043,06	2.149,29	893,77
Clínica Veterinária (14)	3.361,71	2.369,26	992,45	3.314,16	2.204,09	1.110,07	3.045,37	2.212,12	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.634,55	1.967,48	667,06	2.633,46	1.871,21	762,24	2.365,59	1.777,33	588,26

- Sobrado comercial – 185,60m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 34,1 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção com idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos simples).

Sendo assim temos:
d = 100 – kd / 100 = 100 – 34,1 / 100
d = 0,659

Valor = R$ 2.757,30 x 0,659 x 185,60m²

Valor **sobrado comercial:** R$ 337.246,46

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Vu = R$ 2.757,30 – para sobrado popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R$/m²) **fevereiro, 2025**

Uso de Edificação	São Paulo - R$/m²			Rio de Janeiro - R$/m²			Vitória - R$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.829,02	2.523,43	1.305,60	3.876,00	2.407,94	1.468,06	3.448,11	2.317,11	1.131,01
Residencial médio (2)	3.139,87	2.021,51	1.118,35	3.172,79	1.914,12	1.258,67	2.810,90	1.844,22	966,68
Residencial popular (3)	2.267,72	1.438,21	829,51	2.391,13	1.460,63	930,50	2.112,57	1.396,31	716,26
Sobrado popular (11) →	2.757,30	1.763,27	994,03	2.788,67	1.674,01	1.114,66	2.440,56	1.589,57	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.262,30	2.250,73	1.011,57	3.206,18	2.061,96	1.144,22	2.850,37	1.956,55	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.947,52	2.121,66	825,86	2.968,48	2.042,47	926,01	2.766,23	2.043,28	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.796,87	1.853,89	942,98	2.917,03	1.855,32	1.061,71	2.604,34	1.784,44	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.553,46	1.556,17	997,29	2.858,77	1.451,26	1.407,51	2.508,91	1.418,70	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.301,51	1.361,55	939,96	2.361,24	1.305,75	1.055,49	2.019,56	1.209,29	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.375,31	2.177,39	1.197,91	3.199,45	1.846,63	1.352,83	2.869,46	1.821,32	1.048,14
Prédio sem elevador médio (8)	3.608,73	2.593,63	1.015,10	3.428,55	2.279,47	1.149,08	3.043,06	2.149,29	893,77
Clínica Veterinária (14)	3.361,71	2.369,26	992,45	3.314,16	2.204,09	1.110,07	3.045,37	2.212,12	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.634,55	1.967,48	667,06	2.633,46	1.871,21	762,24	2.365,59	1.777,33	588,26

- Sobrado residencial – 130,71m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 46,2 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção com idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos simples e importantes).

Sendo assim temos:
d = 100 – kd / 100 = 100 – 46,2 / 100
d = 0,538

Valor = R$ 2.757,30 x 0,538 x 130,71m²

Valor **sobrado residencial:** R$ 193.898,79

Valor da Edificação (VE) =

Valor **galpão** + Valor **sobrado comercial** + Valor **sobrado residencial** =

R$ 374.669,42 + R$ 305.876,00 + R$ 193.899,00 =

Valor da Edificação (VE) = R$ 874.444,42

4.5) Valor do Imóvel (VI):

VI = Edificação (VE) + Terreno (VT) = R$ 874.444,42 + R$ 388.605,28

Valor do Imóvel (VI) = R$ 1.263.049,70

5) CONCLUSÃO:

O presente laudo conclui que o valor total referente ao imóvel vistoriado é de **R$ 1.260.000,00 (Um milhão duzentos e sessenta mil reais).**

O valor equivalente a cota parte pertencente ao executado de 6,25%, é de **R$ 78.750,00 (setenta e oito mil setecentos e cinquenta reais).**

6) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, composto por 29 páginas, onde realizei vistoria “in loco” com a presença da parte executada.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 09 de abril de 2025.

Eng. Danilo Gonçalves da Rocha
Crea 506949275-0
(documento assinado de forma digital)