



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª (Segunda) Vara da
Comarca de Monte Aprazível - S.P.

- * Autos de Cumprimento de Sentença - Inadimplemento.
- * **Processo nº 0001408-59.2018.8.26.0369**
- * Exequente: Selma Teixeira Lopes.
- * Executado: Erivaldo Soares da Silva e outro.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima
epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de expor e requerer o
quanto segue:

- a) a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** aos autos.
- b) oficiar a Defensoria Pública do Estado para que efetue o depósito dos
honorários do perito, uma vez que o trabalho pericial se encontra juntado nos
autos e já foi efetuada a reserva do valor para suportar o pagamento do
honorário pericial, conforme Artigo 2º, Inciso IV, da Deliberação CSDP
nº 92/2.008; em conformidade com o documento fls. 164.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 05 de abril de 2022.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

S U M Á R I O

Página 1.....	Capa
Página 2.....	Sumário
Página 3.....	A. Introdução
Páginas 4/6.....	B. Vistoria/Constatações
Páginas 7/8.....	C. Considerações Relevantes
Página 9/12.....	D. Metodologia
Páginas 12/13.....	E. Cálculos dos Valores
Páginas 13.....	F. Conclusão.
Página 14.....	Termo de Encerramento
Páginas 15/20.....	Anexos fotográficos
Páginas 21/22.....	Pesquisa de Mercado
Página 23.....	Tabela de Ross-Heidecke
Página 24.....	Boletim Econômico/Tabela CUB

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

A.1 O presente feito trata-se de Autos de Cumprimento de Sentença - Inadimplemento, requerida por Selma Teixeira Lopes contra Erivaldo Soares da Silva e outro, Processo nº 0001408-59.2018.8.26.0369, que flui pela 2ª Vara da Comarca de Monte Aprazível – S.P.

A.2 Conforme documento de fls. 119 dos autos (Termo de Penhora e Depósito), foi penhorado:

“50% de um prédio residencial de tijolos coberto de telhas, com 49,97 metros quadrados de área construída, situada na cidade de Monte Aprazível, distrito, município e comarca de mesmo nome, na Rua Dr. Policarpo Ramiro Coletti, sob nº 806, Bairro Jardim do Lago, e seu respectivo terreno, medindo seis (6) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por vinte e quatro (24), metros de cada lado e da frente aos fundos, encerrando uma área superficial de cento e quarenta e quatro (144,00) metros quadrados, de quem está no terreno e olha para a mencionada Avenida, confrontando-se pela frente com a mencionada Avenida Policarpo Ramiro Coletti; pelos fundos com o lote nº 360; pelo lado esquerdo com o lote nº 381; e, pelo lado direito comparte do lote nº 380”.

A.3 Em sua R. Decisão de fls. 158 dos autos, o MM. Juiz nomeou este engenheiro signatário para realizar a avaliação do imóvel penhorado às fls. 119 dos autos.

A.4 De acordo com o documento de fls. 184 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM. Juiz para dia 09 de outubro de 2021 às 9:30 horas, na rua Dr. Policarpo Ramiro Coletti nº 806, Jardim do Lago, em Monte Aprazível-S.P.

B – VISTORIA/CONSTATAÇÕES -

Por ocasião da vistoria realizada “in loco” em 09/10/2021 às 09:30 horas e também face aos documentos acostados aos autos, temos a registrar:

B.1 DA MATRÍCULA:

O imóvel em questão, é objeto da **Matrícula sob nº 16.038 do O.R.I.** de Monte Aprazível (doc. de fls. 98) e conforme consta no caput deste documento é assim descrito:

“Um terreno na cidade de Monte Aprazível, Distrito, Município e comarca de mesmo nome, situado com frente para a avenida “Dr. Policarpo Ramiro Coletti”, no bairro Jardim do Lago, constituído de parte do Lote nº 380, da Quadra J, cadastrado na municipalidade sob nº 1116150, medindo seis (6) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por vinte e quatro (24) metros de cada lado e da frente aos fundos, encerrando uma área superficial de cento e quarenta e quatro (144,00) metros quadrados, de quem está no terreno e olha para a mencionada avenida, confronta-se pela frente com a mencionada Avenida Policarpo Ramiro Coletti; pelos fundos com o lote nº 360; pelo lado esquerdo com o lote nº 381; e, pelo lado direito com parte do lote nº 380”.

B.2 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação em pauta, possui as seguintes e principais características:

- Matrícula sob nº 16.038 do O.R.I. de Monte Aprazível.
- Designação: parte do lote nº 380 da quadra J, Jardim do Lago.
- Cadastro Municipal nº 1116150.
- Formato: retangular.
- Frente: 06,00 metros confrontando-se com Avenida Dr. Policarpo Ramiro Coletti.
- Lateral direita: 24,00 metros confrontando com parte do lote nº 380.
- Lateral esquerda: 24,00 metros confrontando com o lote nº 381.
- Fundos: 06,00 metros confrontando com o lote nº 360.
- **Área: 144,00 metros quadrados** (Matrícula sob nº 16.038).

B.3 DAS BENFEITORIAS (construções):

No interior do terreno acima descrito, foi erigida uma edificação “principal” mais uma edificação de “fundos”, ambas de natureza e ocupação residencial, a qual passaremos a descreve-las:

Edificação principal			
Compartimento	Piso	Forro	Pintura/revestimento
Sala	cimentado	madeira	Látex sobre massa corrida
Hall interno	cimentado	madeira	Látex sobre massa corrida
02 dormitórios	cimentado	madeira	Látex sobre massa corrida
01 banheiro	cimentado	madeira	Látex sobre massa corrida
cozinha	cimentado	madeira	Látex sobre massa corrida
02 varandas	cimentado	Sem forro	Látex sobre massa corrida
Edificação de fundos			
Dormitório	Cerâmico 45x45	Sem forro	Látex sobre massa corrida
banheiro	Cerâmico 45x45	Sem forro	Revestimento Cerâmico 45x45 nas paredes até a altura de 2,15 metros
Área total construída: 80,00 metros quadrados			

B.4 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

B.4.1 Conforme já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no município de Monte Aprazível- SP. Vale ressaltar ainda que o Município de Monte Aprazível pertence à região intermediária de São José do Rio Preto- SP. Além de que, referida cidade (Monte Aprazível) dista cerca de 460 quilômetros da capital paulista. Vide ainda, reprodução abaixo:



B.4.2 Salientamos ainda que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de Monte Aprazível- SP, possui uma área territorial de 495,559km² e a população estimada para o ano de 2021 é de 25.651 pessoas, possuindo densidade demográfica de 43,76hab/km² (ano de 2010).

B.5 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

- * Rede de água.
- * Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- * Rede de telefone.
- * Rede elétrica de iluminação pública.
- * Rede elétrica domiciliar.
- * Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- * Serviços postais.
- * Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- * Serviços de coleta de lixo.
- * Serviços de transporte coletivo urbano.



Observação: Durante a vistoria “in loco”, fomos acompanhados pelo senhor João Artur da Silva Leite (requerido) e pela senhora Fátima Barbosa Leite.

C - CONSIDERAÇÕES RELEVANTES -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

C.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

C.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.

C.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

C.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

C.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

C.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

C.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

C.2 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

C.3 Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transación*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

C.4 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:

C.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

C.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.

C.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).

C.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaão, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.

C.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

C.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividades e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

D - METODOLOGIA -

Para estimarmos o valor de mercado do bem em questão, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; considerando e procedendo da seguinte maneira:

D.1 Seguiremos os preceitos da **NBR 14.653 – Avaliação de Bens**, em sua parte 1 (Procedimentos Gerais) e **Parte 2 (Imóveis Urbanos)** da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos. Especificamente neste caso, para aferirmos o valor de mercado do bem em pauta, seguiremos os preceitos item 8.2.4 – MÉTODO EVOLUTIVO –, da referida NBR 14.653-2.

D.2 Assim para estimarmos, o valor de mercado do bem em questão, procederemos assim:

D.2.1 Aplicaremos o chamado MÉTODO EVOLUTIVO, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização.

D.2.2 Para o cálculo do valor de mercado do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($qt = R\$/m^2$). Então, para o cálculo do terreno nu, utilizaremos do Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação.



Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar.

Após, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_t = A_t \times q_t$$

Onde:

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno

q_t = valor unitário obtido em pesquisa

D.2.3 Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria, após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUB) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso. Registramos ainda que, o trabalho de caracterização de benfeitorias para fins de avaliação exige do profissional não só um conhecimento profundo de construção civil, como também o domínio de técnicas de reconhecimento do mercado imobiliário. Antes de iniciar a identificação das características de uma construção e de seus acessórios, é imprescindível que o Engenheiro Civil ou Arquiteto tenha examinado o mercado local, visando a identificar o conjunto de características que efetivamente influencia, ou pode influenciar, a formação do seu valor. Nesta etapa também é importante que se apurem as tendências de ocupação e uso da região, e de arquitetura e concepção dos imóveis que efetivamente são absorvidos pelo mercado.

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

Onde:

K_d = coeficiente de depreciação

K = obtido em tabela (Ross - Heidecke)



$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

Onde:

V_b = Valor da benfeitoria

A_b = Área da benfeitoria

q_b = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m²)

K_d = Coeficiente de depreciação

D.2.4 Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel.

V_t = Valor do terreno.

V_b = Valor da benfeitoria.

F_c = Fator de comercialização

 Observação 1: para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Editora Pini; que é o seguinte:

I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências – padrão alto – normal.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%
 Até cinco anos → 30%
 Até dez anos → 20%
 Até quinze anos → 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais – padrão baixo.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 25%

Até cinco anos → 15%

Até dez anos → 10%

Até quinze anos → 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%

Até cinco anos → 30%

Até dez anos → 20%

Até quinze anos → 10%

E - CÁLCULOS DOS VALORES-

Passaremos agora, a calcular o justo e real valor de mercado do bem em questão:

E.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

E.1.1 Através de minuciosa pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$q_t = \text{R\$ } 290,25/\text{m}^2$$

E.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t \times F_c$$

$$V_t = 144,00\text{m}^2_{\text{Matrícula 16.038}} \times \text{R\$ } 290,25/\text{m}^2 \times 1,10$$

$$V_t = \text{R\$ } 45.975,60$$

E.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

E.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.728,12/\text{m}^2$$

E.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 55,8 \text{ (idade em percentagem da vida = 12\%)}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 55,8) \div 100$$

$$K_d = 0,442$$

E.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 80,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.728,12/\text{m}^2 \times 0,442$$

$$V_b = \text{R\$ } 61.106,32$$

E.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão, será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 45.975,60 + \text{R\$ } 61.106,32) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 107.000,00 \text{ (arredondando)}$$

F - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, **em abril de 2022**, concluímos que o imóvel objeto desta perícia, possuindo terreno com área de 144,00 metros quadrados e área total construída de 80,00 metros quadrados, **objeto da Matrícula sob nº 16.038 do O.R.I. de Monte Aprazível**, possui o valor de mercado da ordem de grandeza de:

Valor de 100% do imóvel **R\$ 107.000,00**

Valor de **50%** do imóvel **R\$ 53.500,00**



- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0001408-59.2018.8.26.0369 da 2ª Vara da Comarca de Monte Aprazível- SP) segue em 24 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 05 de abril de 2022.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características do imóvel objeto, situado na rua Dr. Policarpo Ramiro Coletti nº 806, Jardim do Lago em Monte Aprazível (Matrícula 16.038)





Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06





Pesquisa de Mercado

Amostra I



Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
 (017) 2139-1000

Monte Aprazível - Terreno Padrão - portal da fonte - Ref.: 12358






Acesse pelo celular



Geral

Venda	IPTU
70.000,00	102,37
	Valor sujeito a alterações

Valor unitário R\$ 350,00/m²

A. Terreno: 200.00 M²

Descrição

PORTAL DA FONTE - Ótimo terreno de 200m² plano, com posição do sol da tarde, em boa localização na cidade próximo à escola.

Itens do Imóvel

- Face Sombra
- Murado

Amostra II

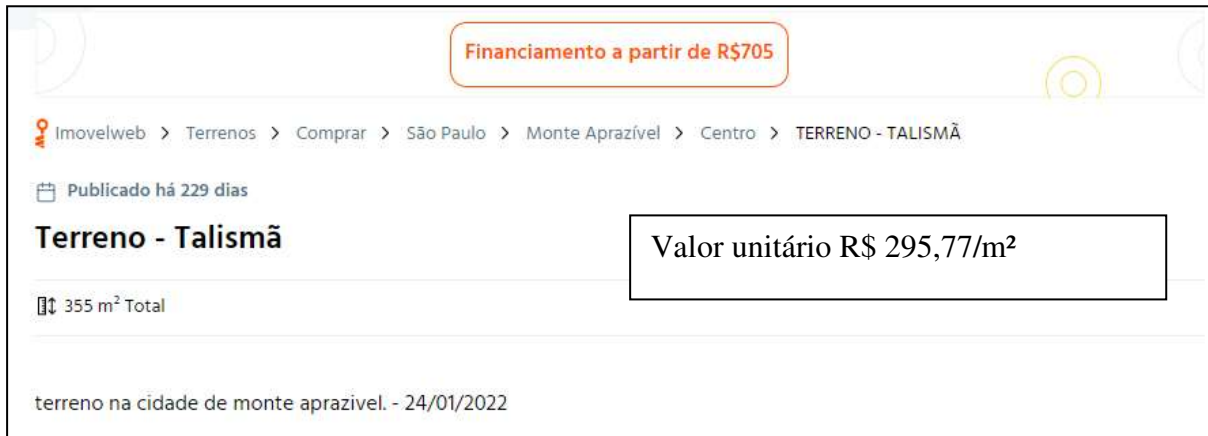
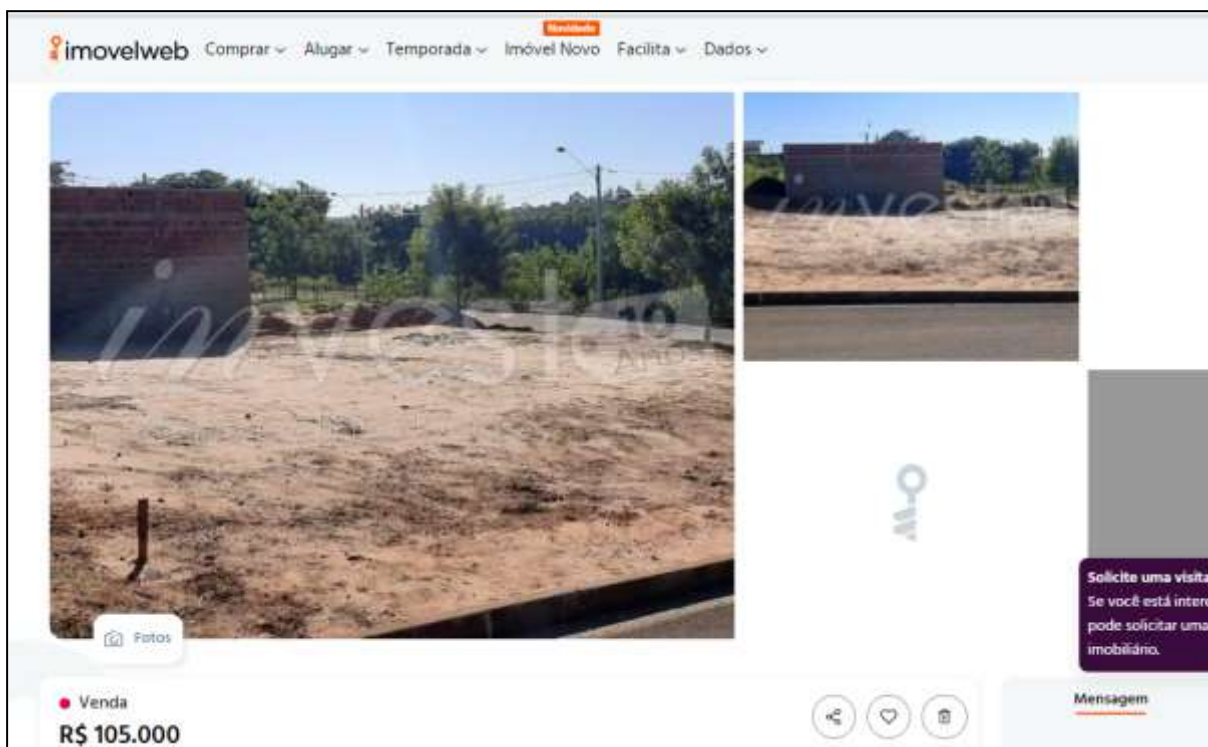


Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

Setor de Economia



Boletim Econômico - Março de 2022

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,18	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,86	0,00	0,00	1,62
abr/21	233,40	1,41	5,44	13,18	257,33	0,10	0,17	3,67	207,09	3,31	13,82	30,05	245,86	0,00	0,00	1,62
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
jun/21	246,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	19,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
jul/21	248,12	0,86	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01
ago/21	249,44	0,53	12,69	17,37	272,29	0,00	5,99	6,40	224,50	1,26	23,39	36,73	257,97	0,00	5,01	5,01
set/21	251,19	0,70	13,48	16,33	272,29	0,00	5,99	6,18	228,21	1,86	25,43	33,54	257,97	0,00	5,01	5,01
out/21	251,18	0,00	13,47	15,03	272,29	0,00	5,99	5,99	228,21	0,00	25,43	29,98	257,97	0,00	5,01	5,01
nov/21	251,79	0,24	13,75	14,30	272,74	0,17	6,17	6,17	228,99	0,34	25,86	27,45	258,24	0,11	5,12	5,12
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	955,93	54,08
Material	763,91	43,22
Despesas Administrativas	47,62	2,69
Total	1.767,46	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,04%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2022 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.728,12	0,33	R-1	2.108,70	0,33	R-1	2.581,05	0,51
PP-4	1.618,38	0,33	PP-4	2.007,76	0,26	R-8	2.097,21	0,39
R-8	1.549,04	0,28	R-8	1.767,46	0,25	R-16	2.249,33	0,31
PIS	1.192,26	0,44	R-16	1.714,31	0,26			

(*) 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, março de 2022 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	2.053,74	0,26	CAL-8	2.172,59	0,32
CSL-8	1.779,17	0,19	CSL-8	1.914,66	0,25
CSL-16	2.374,56	0,15	CSL-16	2.552,12	0,22
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	1.864,84	0,48			
GI	1.016,46	0,22			

(*) 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

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1