

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE AMPARO-SP**

Processo nº 1002455-59.2017.8.26.0022

Classe-Assunto: Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial

Requerente: Antônio Pádua Costa Ruas

Requerido: Claudia Aparecida Alves Garcia

José Roberto Scabora, engenheiro civil, registrado no CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) sob nº 0601819109, perito honrosamente nomeado nos autos deste processo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar os trabalhos através do Laudo Pericial de Avaliação.

Nestes termos, pede deferimento.

Amparo, 12 de julho de 2021

José Roberto Scabora

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO:

O presente laudo refere-se à avaliação de um imóvel, com a finalidade de determinar seus valores para venda e locação, tendo em vista a Ação movida por **Antônio Pádua Costa Ruas**, contra **Claudia Aparecida Alves Garcia**.

Esta ação com a necessidade de avaliação do imóvel, foi proposta através do processo número **1002455-59.2017.8.26.0022**, na Primeira Vara da Comarca de Amparo-SP, sendo que para avaliar o imóvel, este perito foi honrosamente nomeado.

O imóvel a ser avaliado, descrito e identificado pelo compromisso particular de venda e compra explícito no processo acima citado, é de propriedade do requerente e da requerida. Porém, de acordo com o Cartório de Registro de Imóveis, o imóvel ainda é de propriedade de **Roberto do Canto e Castro & Cia. Ltda.**

Este laudo foi elaborado em atenção aos conceitos, parâmetros e critérios da Norma ABNT-NBR-14653-2-imóveis urbanos. Atende também as especificações quanto aos Graus de Fundamentação e de Precisão.

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL É R\$ 307.274,88

O VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL É R\$ 743,62/mês

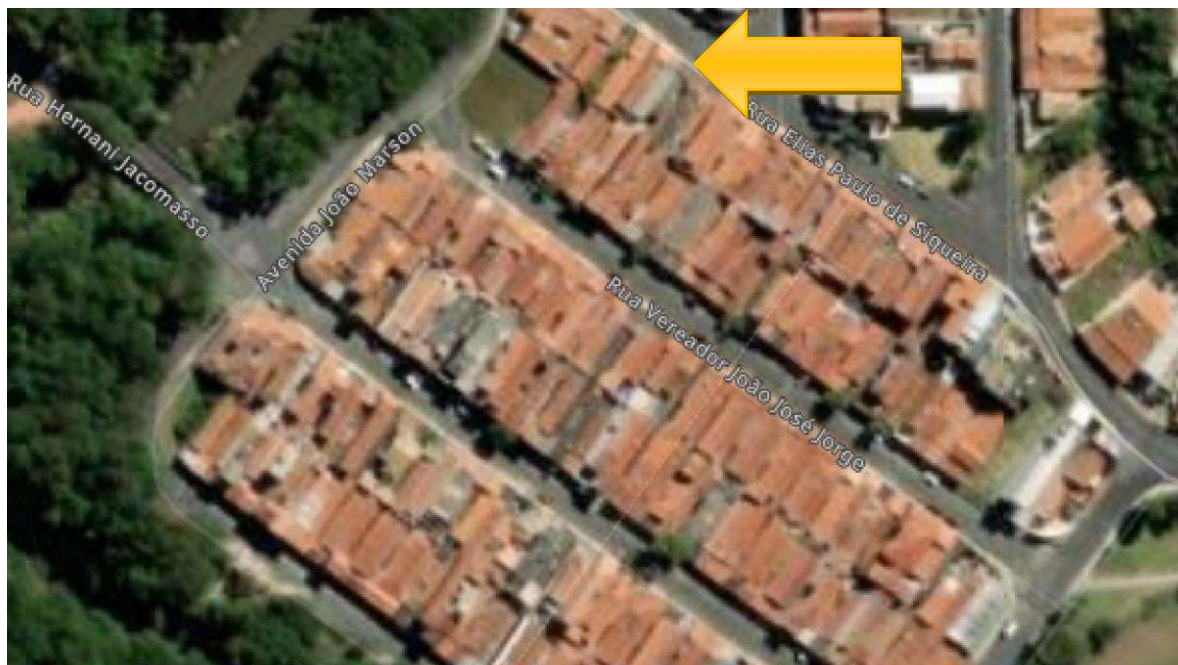
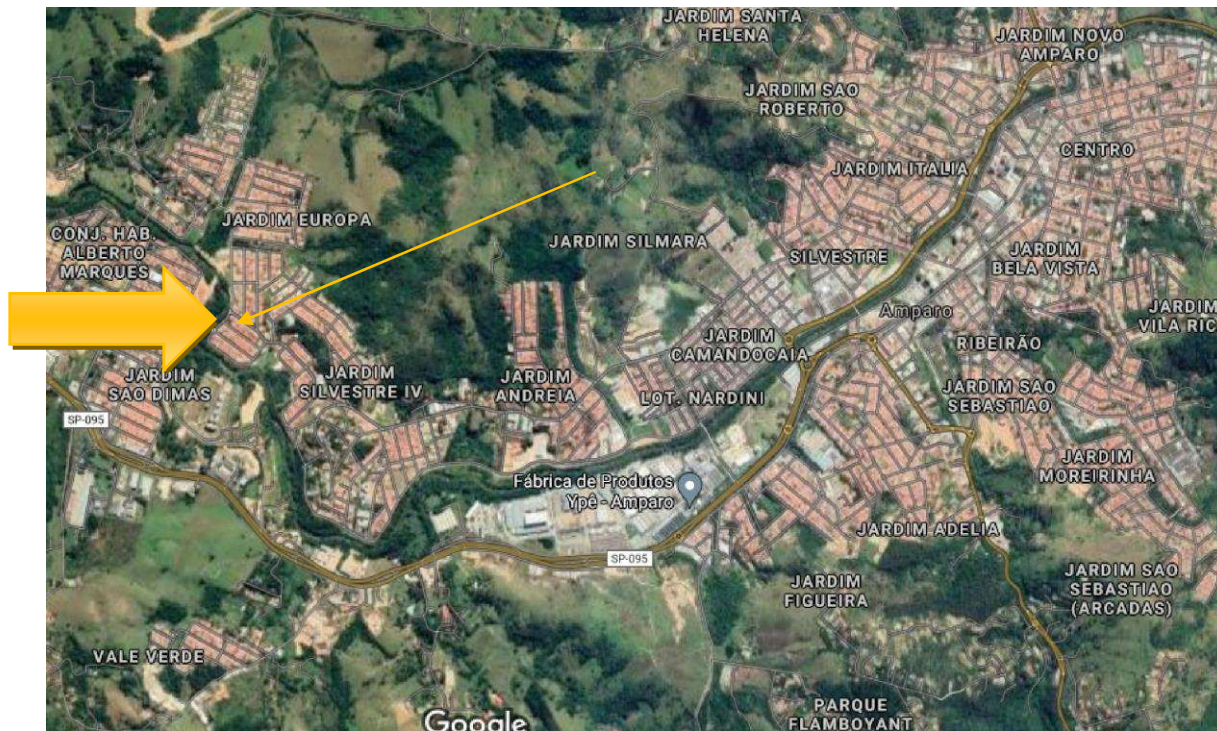
2 – INFORMAÇÕES DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:

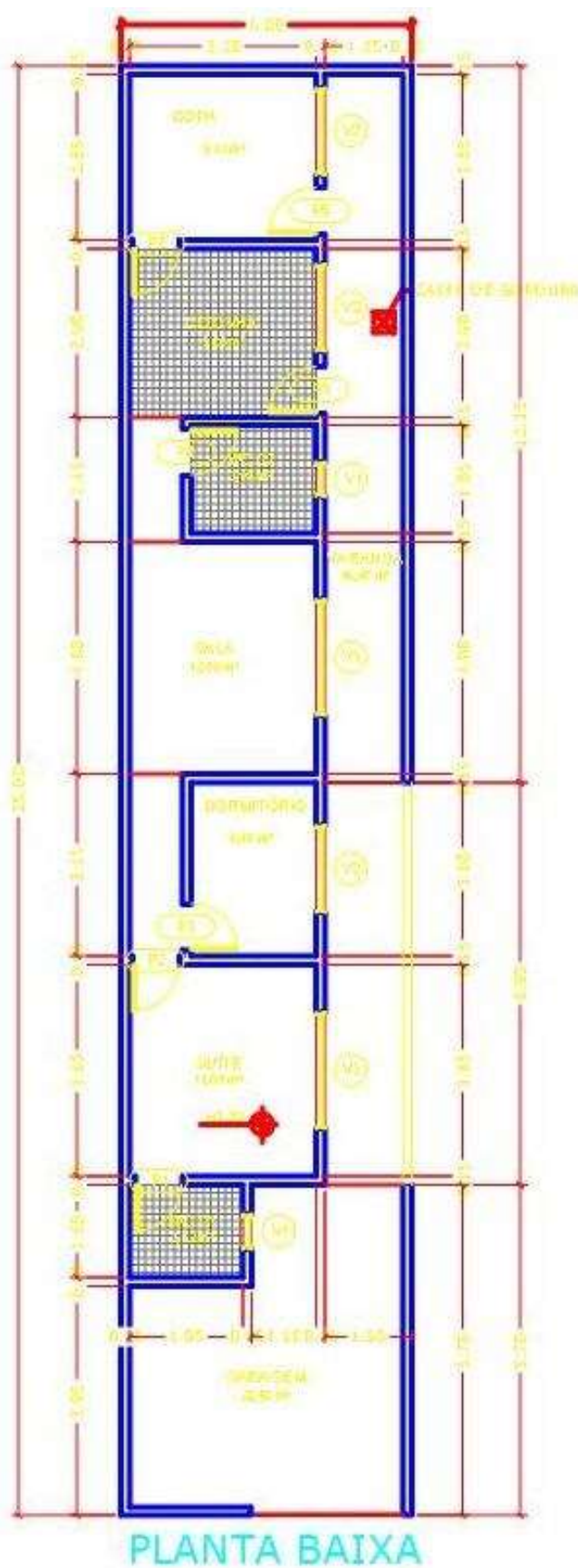
Localização: R. Elias Paulo de Siqueira nº 115, Jd. Silvestre IV, Lote 5B, Quadra 1, Amparo-SP, Zona Residencial Mista - (vide fl. 2 deste laudo)
Cadastro na Prefeitura: Inscrição Cad. 0978.0447 - Matrícula Pref. 29464
Dimensões do terreno = 5,00 metros de frente – 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, e 5,00 metros nos fundos.

Área do terreno = 125,00 m² após desdobro na Prefeitura de Amparo, da área maior de 250,00 m² original do loteamento. Este desdobro não foi realizado no Cartório de Registro de Imóveis, permanecendo assim, dentro do mesmo lote de 10,00 x 25,00, o prédio nº 115 (objeto desta avaliação) com o seu vizinho (prédio nº 109).

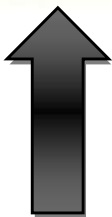
Área construída: 114,58 m²

IMAGENS AÉREAS PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





| | | | | | |
|--|----------|--|--|----------------------|--|
| ESCALAS | | PROJETO COMPLETO | | FOLHA | |
| 1:500 | 1:200 | | | ÚNICA | |
| TIPO | USO | REGULARIZAÇÃO DE ACRÉSCIMO RESIDENCIAL CONFORME LEI COMPLEMENTAR NÚMERO 06 DE 13 DE JUNHO DE 2014 | | | |
| LOCALIZAÇÃO | CONTEÚDO | <p>LOCAL: RUA ELIAS PAULO DE SIQUEIRA</p> <p>LOTE 05-B DA QUADRA I</p> <p>LOTEAMENTO: JARDIM SILVESTRE IV</p> <p>PROPRIETÁRIOS: CLAUDIA APARECIDA ALVES GARCIA E ANTONIO PADUA COSTA RUAS</p> <p>ZONEAMENTO: Z.R.M.</p> | | | |
| Nº DE QUANTIDADES / UNIDADES | | TOTAL DE UNIDADES | | TOTAL DE QUANTIDADES | |
| EDIF. | | ED. (GARF) | | ED. (GARF) | |
| ÁREAS EM M ² | | DECLARAÇÕES | | | |
| <p>ÁREA DO TERRENO DO LOTE N. 003-00</p> <p>ÁREA CONSTRUIDA - A REGULARIZAR</p> <p>- RESIDÊNCIA: 71,49</p> <p>- GARAGEM: 24,24</p> <p>- VARRANDA: 13,32</p> <p>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA A REGULARIZAR: 109,05</p> | | <p>1 - DECLARO QUE A REALIZAÇÃO DO ACRÉSCIMO NÃO PRECISARÁ DO ANEXO AO PROTOCOLO DO DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO DE TERRELOS</p> <p>2 - O PROJETO NÃO CONSTA DE ACRÉSCIMO COM IMPLANTAÇÃO DE LOTE</p> <p>3 - TERMO QUEM O DEU ESTA REALIZAÇÃO CONFORME A LEI 06 DE 13 DE JUNHO DE 2014 (REGULAÇÃO URBANA)</p> <p>_____</p> <p>PROPRIETÁRIO - CLAUDIA APARECIDA ALVES GARCIA</p> | | | |
| <p>ÁREA DO TERRENO DO LOTE N. 003-00</p> <p>C.A. = 0,3000</p> <p>ÁREA LOTE = 34,98</p> <p>ÁREA DE NORMAS REGULADORAS = 0,0700</p> | | <p>1 - DECLARO PARA OS SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO QUE ESTE PROJETO NÃO CONSTA DE ACRÉSCIMO COM IMPLANTAÇÃO DE LOTE</p> <p>2 - O PROJETO NÃO CONSTA DE ACRÉSCIMO COM IMPLANTAÇÃO DE LOTE</p> <p>3 - TERMO QUEM O DEU ESTA REALIZAÇÃO CONFORME A LEI 06 DE 13 DE JUNHO DE 2014 (REGULAÇÃO URBANA)</p> <p>_____</p> <p>PROPRIETÁRIO - ANTONIO PADUA COSTA RUAS</p> | | | |
| <p>ÁREA DO TERRENO DO LOTE N. 003-00</p> <p>C.A. = 0,3000</p> <p>ÁREA LOTE = 34,98</p> <p>ÁREA DE NORMAS REGULADORAS = 0,0700</p> | | <p>1 - DECLARO PARA OS SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO QUE ESTE PROJETO NÃO CONSTA DE ACRÉSCIMO COM IMPLANTAÇÃO DE LOTE</p> <p>2 - O PROJETO NÃO CONSTA DE ACRÉSCIMO COM IMPLANTAÇÃO DE LOTE</p> <p>3 - TERMO QUEM O DEU ESTA REALIZAÇÃO CONFORME A LEI 06 DE 13 DE JUNHO DE 2014 (REGULAÇÃO URBANA)</p> <p>_____</p> <p>PROPRIETÁRIO - CLAUDIA APARECIDA ALVES GARCIA</p> | | | |
|  | | <p>1 - DECLARO PARA OS SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO QUE ESTE PROJETO NÃO CONSTA DE ACRÉSCIMO COM IMPLANTAÇÃO DE LOTE</p> <p>2 - O PROJETO NÃO CONSTA DE ACRÉSCIMO COM IMPLANTAÇÃO DE LOTE</p> <p>3 - TERMO QUEM O DEU ESTA REALIZAÇÃO CONFORME A LEI 06 DE 13 DE JUNHO DE 2014 (REGULAÇÃO URBANA)</p> <p>_____</p> <p>PROPRIETÁRIO - ANTONIO PADUA COSTA RUAS</p> | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIACRISTINA BASTOS DE SAUS, inscrita no CPF nº 000.245.897-4, sob o número de inscrição nº 000.245.897-4, sob o número de inscrição nº 000.245.897-4, sob o número de inscrição nº 000.245.897-4, sob o número de inscrição nº 000.245.897-4. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 000.245.897-4 e código 816630F.

3 – VISTORIA:

Conforme designada, a vistoria iniciou-se às 9 horas do dia 03/03/2021, com acompanhamento da proprietária e moradora do imóvel, Sra. Claudia Aparecida Alves Garcia. Os trabalhos foram finalizados após registros fotográficos, levantamento de características, dimensões e padrões construtivos do imóvel.

De acordo com as fotos nas folhas 5 a 11 deste laudo obtidas durante a vistoria, observa-se que o imóvel objeto da presente avaliação é um prédio residencial de um pavimento, com suas características, padrões construtivos e acabamento descritos como segue.

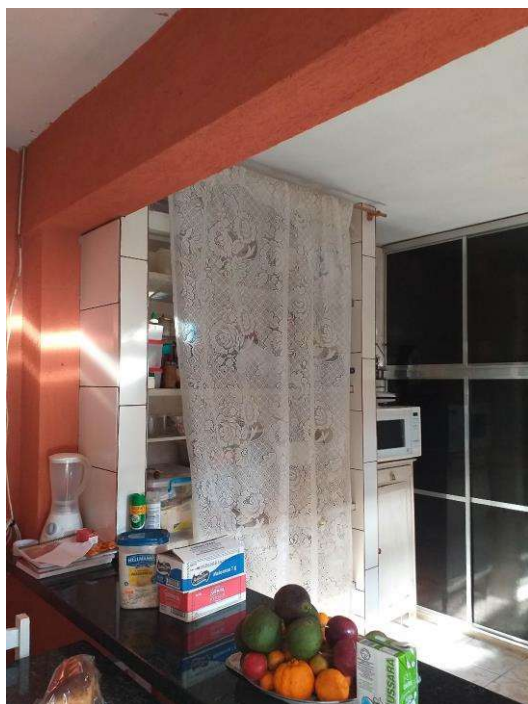
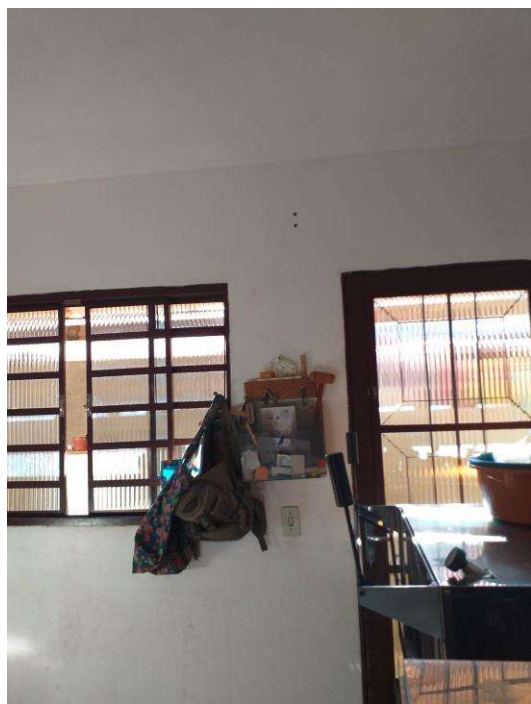
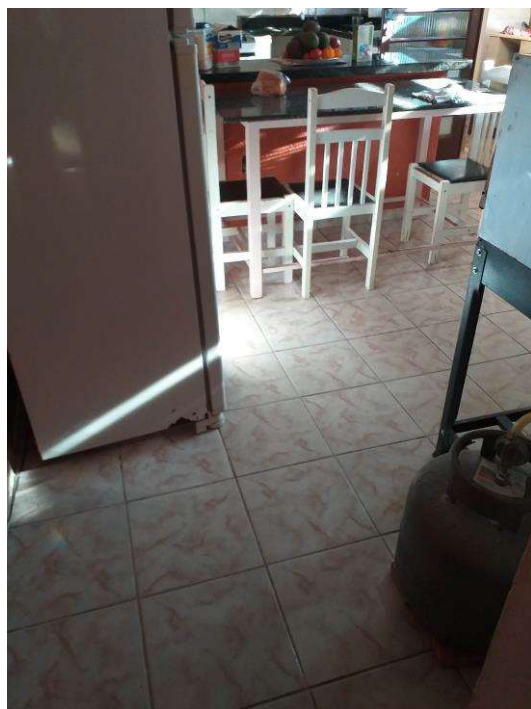
Construção de alvenaria contendo sala, copa, cozinha, dormitórios, banheiros, garagem e área de serviços. Paredes revestidas com massa e pintadas, tendo azulejo na cozinha e nos banheiros. O piso é de concreto com acabamento em cerâmica, o forro é de concreto armado com revestimento de massa e pintura. As portas internas são de madeira e as externas de metal, todas pintadas. As venezianas e janelas são de metal pintadas, a cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas. As instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias são todas embutidas.

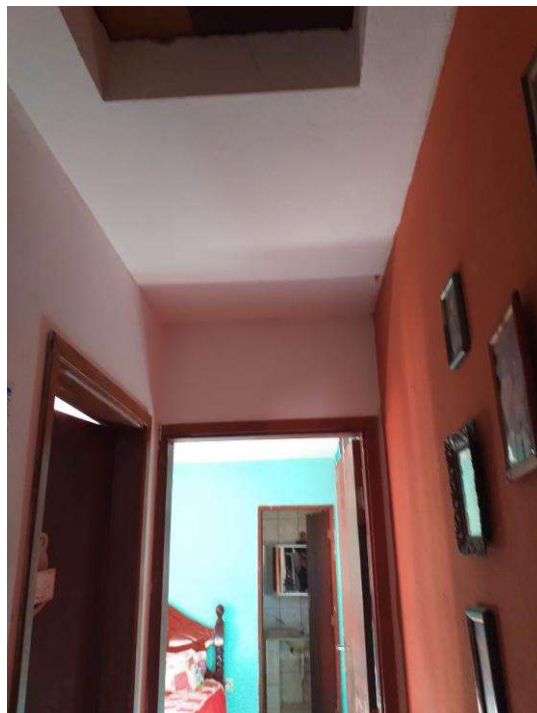
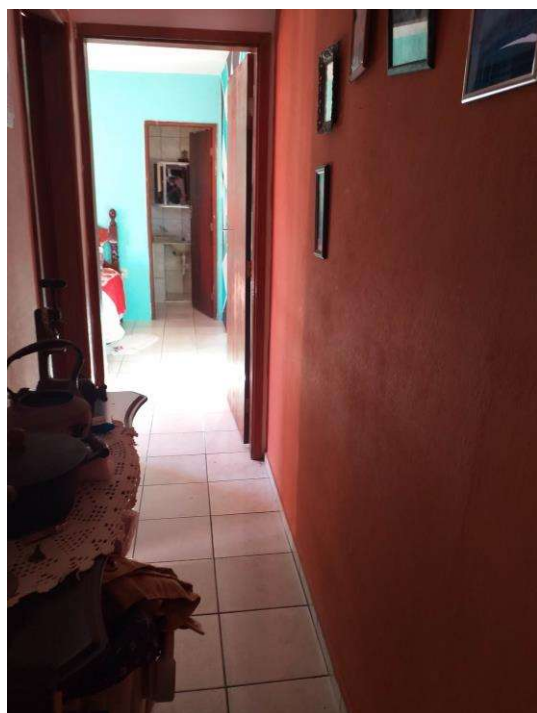
FOTO DA FACHADA

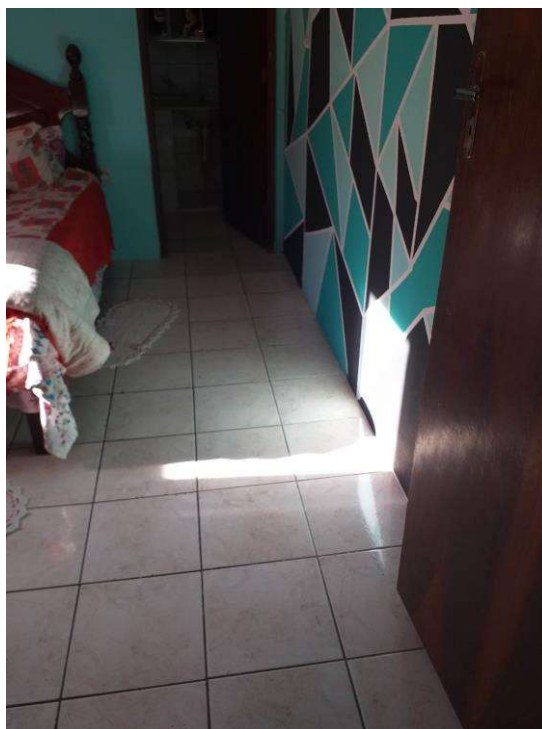
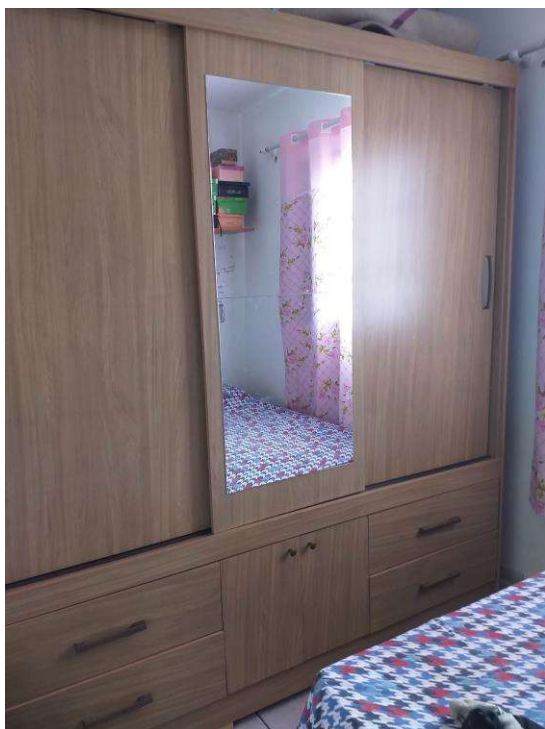


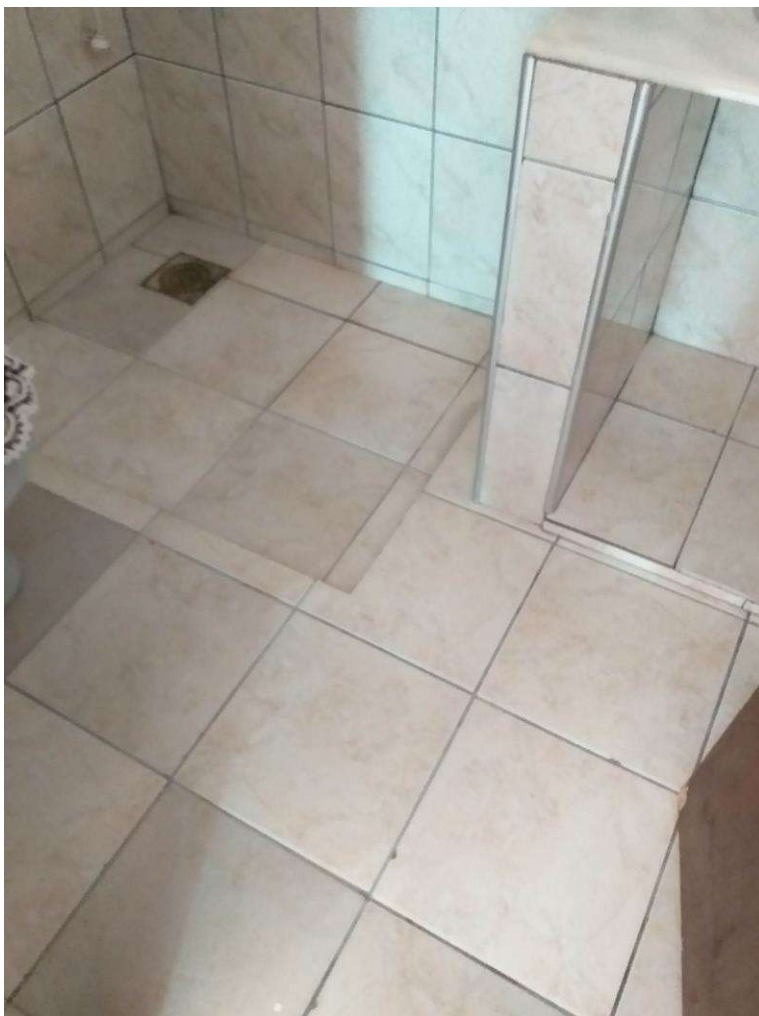
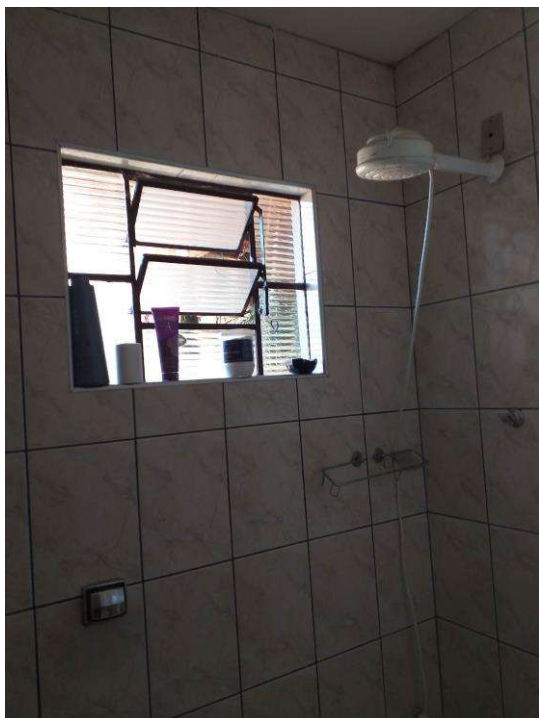












4 – INFORMAÇÕES DA REGIÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto desta avaliação, está localizado na Rua Elias Paulo de Siqueira nº 115, Jardim Silvestre IV, em Amparo-SP. Este local possui os seguintes equipamentos urbanos: água, esgoto, iluminação pública, telefonia, energia elétrica, pavimentação asfáltica, passeio, guia, sarjeta e coleta de lixo.

A região onde encontra-se o imóvel possui também outros equipamentos urbanos, como transporte público, transporte escolar e áreas de lazer. Além disso, esta região é composta por construções residenciais, comércios, atividades culturais, sociais, religiosas, esportes, lazer, atendimento médico e odontológico.

Para elaborar esta avaliação foram considerados: os documentos do processo, cadastro da Prefeitura de Amparo-SP, vistoria no local, construção existente, pesquisas de mercado, pesquisas em imobiliárias e consulta das normas para avaliações.

5 – PESQUISA DE MERCADO:

TERRENOS À VENDA:

Pesquisa 1 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Alameda Imóveis – 38081764

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Loteam. São Gerônimo - Jardim Silvestre I – Lote 10 – Quadra A

Valor = R\$ 150.000,00

Terreno – frente e fundos = 6,50 m – lados = 22,00 m

Área = 143,00 m²

Topografia – em declive 4% - fator = 1,05

Fator de frente = 0,94

Fator de profundidade = 1,00

Fator de Área = 1,03

Pesquisa 2 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Lilian Imóveis – Sra. Lilian – 19-38074828

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Jardim Europa

Valor = R\$ 115.000,00

Terreno – frente e fundos = 5,00 m – lados = 25,00 m

Área = 125,00 m²

Topografia – declive de 3% - fator = 1,05

Fator de frente = 1,00

Fator de profundidade = 1,00

Fator de Área = 1,00

Pesquisa 3 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Alameda Imóveis – 38081764

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Loteam. São Gerônimo - Jardim Silvestre I – Lote 15 – Quadra B

Valor = R\$ 150.000,00

Terreno – frente e fundos = 6,50 m – lados = 22,00 m

Área = 143,00 m²

Topografia – em aclive 5% - fator = 1,05

Fator de frente = 0,94

Fator de profundidade = 1,00

Fator de Área = 1,03

Pesquisa 4 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Solange Imóveis – 38072824 - 38079590

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Jardim Silvestre IV

Valor = R\$ 125.000,00

Terreno – frente e fundos = 5,00 m – lados = 25,00 m

Área = 125,00 m²

Topografia – aclive de 4% - fator = 1,05

Fator de frente = 1,00

Fator de profundidade = 1,00

Fator de Área = 1,00



CONTATO
(19) 3807-2824

CONTATO
(19) 3807-9590

(<https://www.imobiliariasolange.com.br>) Whatsapp
(19) 97600-3638



Conversar

[Tenho o código do imóvel](#)

[Página Inicial \(https://www.imobiliariasolange.com.br\)](https://www.imobiliariasolange.com.br) >

[Terreno \(https://www.imobiliariasolange.com.br/p-terreno-.html\)](https://www.imobiliariasolange.com.br/p-terreno-.html) >

[Amparo \(https://www.imobiliariasolange.com.br/p-terreno-amparo-.html\)](https://www.imobiliariasolange.com.br/p-terreno-amparo-.html) >

[Jardim Silvestre IV \(https://www.imobiliariasolange.com.br/p-terreno-amparo-bairro-jardim_silvestre_iv-.html\)](https://www.imobiliariasolange.com.br/p-terreno-amparo-bairro-jardim_silvestre_iv-.html) >

[jardim_silvestre_iv-.html](#)

[Detalhes do Imóvel](#)

Terreno, Jardim Silvestre IV, Amparo - R\$ 125 mil, Cod: 2439

Jardim Silvestre IV, Amparo, SP - Código 2439



(<https://vault.imob.online/u0817/properties/photos/16834831/WaRruviLm3aQ7q6dwrTvF6Qt-whatsapp-image-2021-04-29>)

| | | |
|--------------|----------|-----------------------|
| Venda | | R\$ 125.000,00 |
| Código | Dimensão | Área |
| 2439 | 5 x 25 | 125 |

Pesquisa 5 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Solange Imóveis – 38072824 - 38079590

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Jardim Silvestre IV

Valor = R\$ 130.000,00

Terreno – frente e fundos = 5,00 m – lados = 30,00 m

Área = 150,00 m²

Topografia – em aclive 15% - fator = 1,11

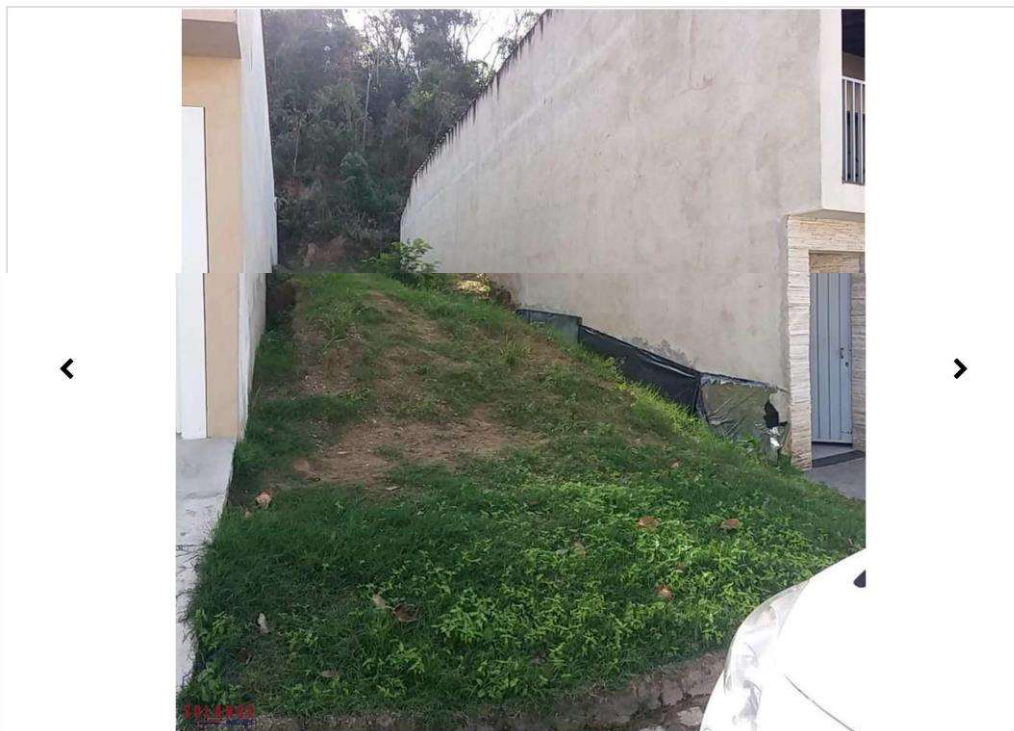
Fator de frente = 1,00

Fator de profundidade = 1,00

Fator de Área = 1,05

Terreno, Jardim Silvestre IV, Amparo - R\$ 130 mil, Cod: 2281

Jardim Silvestre IV, Amparo, SP - Código 2281



(<https://vault.imob.online/u0817/properties/photos/16489010/76ER9Zsq0nnwKAQagFVmCfqW-whatsapp-image-2020-07->

Venda

R\$ 130.000,00

🏠
Código
2281

✂️
Dimensão^{m²}
5 x 30

✂️
Área^{m²}
150

Pesquisa 6 – 05/07/2021
 Fonte - Mercado – OLX
 Oferta de venda – fator de fonte = 0,90
 Local = Jardim Paulistano
 Valor = R\$ 190.000,00
 Terreno – frente e fundos = 6,00 m – lados = 25,00 m
 Área = 150,00 m²
 Topografia – aclave - fator = 1,05
 Fator de frente = 0,96
 Fator de profundidade = 1,00
 Fator de Área = 1,05



Buscar

Meus Anúncios

Chat



Entrar

São Paulo > Grande Campinas > Terrenos, sítios e fazendas > Mogi Mirim e Pirrassununga > Amparo



R\$ 190.000

Terreno no jardim paulistano - amparo sp

Publicado em 13/05 às 17:03

Descrição

6 x 25

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies.

Ente

Lucas (anunciante)



Pesquisa 7 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Alameda Imóveis – 38081764

Oferta de venda – fator de fonte = 0,90

Local = Loteam. São Gerônimo - Jardim Silvestre I – Lote 10 – Quadra C

Valor = R\$ 150.000,00

Terreno – frente e fundos = 6,50 m – lados = 22,00 m

Área = 143,00 m²

Topografia – em aclave 5% - fator = 1,05

Fator de frente = 0,94

Fator de profundidade = 1,00

Fator de Área = 1,03

RESIDÊNCIAS ALUGADAS:

Pesquisa 8 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Lilian Imóveis – Sra. Lilian – 19-38074828

Casa alugada – fator de fonte = 1,00

Local = Jardim Silvestre IV

Valor = R\$ 850,00/mês

Área = 130,00 m²

Pesquisa 9 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Lilian Imóveis – Sra. Lilian – 19-38074828

Casa alugada – fator de fonte = 1,00

Local = Jardim Europa

Valor = R\$ 800,00/mês

Área = 125,00 m²

Pesquisa 10 – 05/07/2021

Fonte - Mercado – Lilian Imóveis – Sra. Lilian – 19-38074828

Casa alugada – fator de fonte = 1,00

Local = Jardim Silvestre I

Valor = R\$ 750,00/mês

Área = 115,00 m²

6 - VALOR DO ALUGUEL:

É dado pela média da pesquisa referente aos elementos de 8 a 10.

$$8 - R\$ 850,00/130,00 \text{ m}^2 = 6,54/\text{m}^2$$

$$9 - R\$ 800,00/125,00 \text{ m}^2 = 6,40/\text{m}^2$$

$$10 - R\$ 750,00/115,00 \text{ m}^2 = 6,52/\text{m}^2$$

$$\text{Média} = 6,49/\text{m}^2 - 6,49 \times 1,3 = 8,44 - 6,49 \times 0,70 = 4,54$$

$$\text{Portanto a média} = R\$ 6,49/\text{m}^2$$

$$\text{Aluguel do imóvel} = 114,58 \times 6,49 = \mathbf{R\$ 743,62}$$

7 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para avaliar o terreno foi usado o método mais recomendável que é o Método Comparativo de Dados do Mercado, sendo o valor unitário básico calculado a partir da livre pesquisa no mercado imobiliário. Para obter maior precisão do valor, na pesquisa foram selecionados elementos de uma mesma região e mesma zona de uso. De acordo com as normas foram evitados, elementos com valores fiscais maiores que o dobro e menores que a metade, do local do imóvel objeto da avaliação. Como os elementos raramente são idênticos nas suas dimensões, topografia e localização, tornando difícil uma comparação direta, eles devem ser homogeneizados para possibilitar sua melhor comparação. Essa homogeneização, consiste em aplicar coeficientes corretivos indicados pela fórmula a seguir:

$$\mathbf{VHO} = \mathbf{VVI} \times \mathbf{FFO} \times \mathbf{FPR} \times \mathbf{FFR} \times \mathbf{FTO} \times \mathbf{FTR} \times \mathbf{FA} \times \mathbf{FV} / \mathbf{A}$$

VHO = Valor unitário homogeneizado em R\$/m²

VVI = Valor à vista do elemento pesquisado em R\$

FFO = FATOR DE FONTE: Para quaisquer ofertas deve-se proceder um desconto de 10% admitindo-se todas superestimadas. Em caso de vendas, o fator de fonte é igual a 1,00.

FPR = FATOR DE PROFUNDIDADE: É obtido pelas fórmulas:

$$(PMI / PP)^{1/2} \text{ e } (PP / PMA)^{1/2}$$

PMI = Profundidade mínima recomendada para o local

PMA = Profundidade máxima recomendada para o local

PP = Profundidade projetada ou profundidade do elemento pesquisado

$$^{1/4}$$

FFR = FATOR DE FRENTE: É obtido pela fórmula: (FR/FP)

FR = Frente de referência correspondente ao local

FP = Frente projetada ou frente real do elemento pesquisado

FTO = FATOR DE TOPOGRAFIA:

Terreno plano – sem depreciação – fator = 1,00

Declive até 5% - depreciação de 5% - fator = 1,05

Declive entre 5% até 10% - depreciação de 10% - fator = 1,11

Declive de 10% até 20% - depreciação de 20% - fator = 1,25

Declive acima de 20% - depreciação de 30% - fator = 1,43

Em aclave até 10% - depreciação de 5% - fator = 1,05

Em aclave até 20% - depreciação de 10% - fator = 1,11

Em aclave acima de 20% - depreciação de 15% - fator = 1,18

FTR = FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: É calculado utilizando os índices da planta genérica de valores da cidade de Monte Alegre do Sul-SP, fornecido pela Prefeitura Municipal de Monte Alegre do Sul.

FV = FATOR DE VENDA = Adotado 10% de acréscimo para venda

FA = FATOR DE ÁREA = (AP/AA) para áreas com diferenças de até 30% usar exponencial 1/4 - para áreas com diferenças acima de 30%, usar exponencial de 1/8, onde AP é a área do elemento pesquisado e AA, é a área do elemento avaliando.

A = Área em m²

OBSERVAÇÕES:

- 1 – A pesquisa apresentou elementos com o mesmo valor fiscal, portanto o fator de transposição foi descartado.
- 2 – Para a profundidade de referência foi adotada a dimensão de 25,00 metros, a profundidade mínima será 20,00 metros e a máxima será 30,00 metros.
- 3 - Para a frente de referência foi adotada a dimensão de 5,00 metros. Frentes da pesquisa ou do imóvel avaliando maiores que o dobro da referência, deve ser adotado como frente máxima, o dobro da referência.
- 4 – Os fatores de Fonte e de Venda foram descartados tendo em vista, um compensar o outro.

MÉDIA:

$$\begin{aligned}
 1 &= 150.000,00 \times 1,00 \times 0,94 \times 1,05 \times 1,03 / 143,00 = 1.066,37 \\
 2 &= 115.000,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 / 125,00 = 966,00 \\
 3 &= 150.000,00 \times 1,00 \times 0,94 \times 1,05 \times 1,03 / 143,00 = 1.066,37 \\
 4 &= 125.000,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 / 125,00 = 1.050,00 \\
 5 &= 130.000,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,11 \times 1,05 / 150,00 = 1.010,10 \\
 6 &= 190.000,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,05 \times 1,05 / 150,00 = 1.340,64 \\
 7 &= 150.000,00 \times 1,00 \times 0,94 \times 1,05 \times 1,03 / 143,00 = 1.066,37
 \end{aligned}$$

$$\text{Média} = 1.080,84 - \text{Média} + 30\% = 1.405,09 - \text{Média} - 30\% = 756,59$$

Portanto o valor unitário médio dos elementos da pesquisa é R\$ 1.080,84.

O valor do terreno é dado pela expressão:

$$\text{VT} = \text{VUM} \times \text{FPR} \times \text{FFR} \times \text{FTO} \times \text{A}$$

VT = Valor do terreno

VUM = Valor unitário médio = R\$ 1.080,94

FPR = Fator de profundidade = 1,00 (profundidade = 25,00 m)

FFR = Fator de frente = 1,00 (frente do terreno = 5,00 m)

FTO = Fator de topografia = 1,00 (topografia do terreno é plana)

A = Área do terreno = 125,00 m²

$$\text{VT} = 1.080,84 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 125,00 = \mathbf{R\$ 135.105,00}$$

8 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Para avaliar as benfeitorias, foi utilizado o Método do Custo de Reedição, que leva em consideração os seguintes fatores: custo unitário básico da construção civil (CUB), adotada a tabela de R8-N SINDUSCON/PINI (tabela abaixo); padrão construtivo da benfeitoria que é classificado pelos tipos de acabamento, pelo tipo de utilização e demais características, dado pelo estudo de valores de edificações, cujos coeficientes tem como base o valor de R8-N, adotada a tabela SINDUSCON/IBAPE-SP (folha 22 deste laudo); estado atual da construção conforme sua conservação, idade e aparência, adotado o critério de depreciação pela tabela de Roos-Heidecke (folha 23 deste laudo).

CUB

SINDUSCON - NBR 12.721:2006

| CUB (R\$/m²) - SINDUSCON - NBR 12.721:2006 | | | | | Índice padrão R8-N - São Paulo | | | |
|--|-----------------|---------------|---------------|--------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| SÃO PAULO | | | | | base: fev/07=100 | | | |
| PERÍODO | GLOBAL | MÃO DE OBRA | MATERIAIS | ADM. | GLOBAL | MÃO DE OBRA | MATERIAIS | ADM. |
| jun/20 | 1.454,44 | 885,95 | 523,45 | 45,04 | 209,27 | 253,25 | 160,20 | 244,25 |
| jul | 1.468,15 | 895,30 | 527,55 | 45,30 | 211,24 | 255,92 | 161,46 | 245,66 |
| ago | 1.477,07 | 895,30 | 536,47 | 45,30 | 212,52 | 255,92 | 164,19 | 245,66 |
| set | 1.500,76 | 897,08 | 558,38 | 45,30 | 215,93 | 256,43 | 170,89 | 245,66 |
| out | 1.517,65 | 898,69 | 573,66 | 45,30 | 218,36 | 256,89 | 175,57 | 245,66 |
| nov | 1.531,08 | 898,69 | 587,09 | 45,30 | 220,29 | 256,89 | 179,68 | 245,66 |
| dez | 1.538,49 | 898,69 | 594,50 | 45,30 | 221,36 | 256,89 | 181,95 | 245,66 |
| jan | 1.554,54 | 898,69 | 610,55 | 45,30 | 223,67 | 256,89 | 186,86 | 245,66 |
| fev | 1.575,15 | 899,31 | 630,54 | 45,30 | 226,63 | 257,07 | 192,98 | 245,66 |
| mar | 1.599,58 | 899,31 | 654,97 | 45,30 | 230,15 | 257,07 | 200,45 | 245,66 |
| abr | 1.622,21 | 900,24 | 676,67 | 45,30 | 233,40 | 257,33 | 207,09 | 245,66 |
| mai/21 | 1.658,43 | 921,50 | 690,60 | 46,33 | 238,62 | 263,41 | 211,36 | 251,25 |
| VARIACÕES | | | | | VARIACÕES | | | |
| mês | 2,23% | 2,36% | 2,06% | 2,27% | 2,23% | 2,36% | 2,06% | 2,27% |
| ano | 7,80% | 2,54% | 16,16% | 2,27% | 7,80% | 2,54% | 16,16% | 2,27% |
| 12 meses | 15,53% | 6,12% | 32,16% | 3,93% | 15,53% | 6,12% | 32,16% | 3,93% |

Fonte: SINDUSCON/SP

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N (Válida à partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE | GRUPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------|--------------|-------|
| | | | Mínimo | Méio | Máximo | |
| 1- RESIDENCIAL | 1.1- BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 0,060 | 0,090 | 0,120 | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 0,132 | 0,156 | 0,180 | |
| | 1.2- CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 0,360 | 0,420 | 0,480 | |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,492 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 0,912 | 1,056 | 1,200 | |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | 1.2.6- Padrão Superior | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,992 | 2,436 | 2,880 | |
| | | 1.2.8- Padrão Luxo | Acima de 2,89 | | | |
| | 1.3- APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 | |
| | | 1.3.2- Padrão Simples | Sem elevador | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| | | | Com elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | 1.3.3- Padrão Médio | Sem elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | | Com elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | | Com elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| 1.3.5- Padrão Fino | | 2,652 | 3,066 | 3,480 | | |
| 1.3.6- Padrão Luxo | Acima de 3,49 | | | | | |
| 2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 | |
| | | 2.1.2- Padrão Simples | Sem elevador | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | | | Com elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | 2.1.3- Padrão Médio | Sem elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | | | Com elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | | 2.1.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | Com elevador | | 2,052 | 2,286 | 2,520 | |
| | 2.1.5- Padrão Fino | 2,532 | 3,066 | 3,600 | | |
| | 2.1.6- Padrão Luxo | Acima de 3,61 | | | | |
| | 2.2- GALPÃO | 2.2.1- Padrão Econômico | 0,240 | 0,360 | 0,480 | |
| | | 2.2.2- Padrão Simples | 0,492 | 0,726 | 0,960 | |
| 2.2.3- Padrão Médio | | 0,972 | 1,326 | 1,680 | | |
| 2.2.4- Padrão Superior | | Acima de 1,69 | | | | |
| 3- ESPECIAL | 3.1- COBERTURA | 3.1.1- Padrão Simples | 0,060 | 0,120 | 0,180 | |
| | | 3.1.2- Padrão Médio | 0,192 | 0,246 | 0,300 | |
| | | 3.1.3- Padrão Superior | 0,312 | 0,456 | 0,600 | |

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

| Idade em %de 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 | 5,5 | 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 | 17,0 | 20 | 24,6 | 32,8 | 45,2 | 61,1 | 79,6 |
| 30 | 19,5 | 19,5 | 21,50 | 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 | 29,8 | 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 | 90,8 |
| 72 | 62,2 | 61,9 | 62,9 | 85,0 | 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 | 72,7 | 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 | 92,7 | 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

A fórmula para o cálculo das benfeitorias segue abaixo:

$$VB = A \times CUB \times CP \times K$$

VB = Valor da Benfeitoria

A = Área da benfeitoria em m²

CUB = Custo Unitário Básico R8-N = tabela da Pini = R\$ 1.658,43

CP = Coeficiente Padrão da Construção-R8-N Sinduscon = tabela IBAPE

K = Fator depreciação considerando conservação/idade aparente = tabela de Ross-Heidecke. O fator K é dado pela fórmula ($K = I - 100/100$), sendo que o índice I é tirado direto da tabela de Ross-Heidecke, considerando a idade aparente e o estado de conservação da benfeitoria.

$$A = 114,58 \text{ m}^2$$

$$CUB = R\$ 1.658,43$$

$$CP = \text{casa padrão simples} = 1,056$$

$$K = \text{idade 20 anos} - \text{conservação "c"} = 0,858$$

$$VB = 114,58 \times 1.658,43 \times 1,056 \times 0,858 = \mathbf{R\$ 172.169,88}$$

9 – CONCLUSÃO/VALOR:

O valor total do imóvel é equivalente a soma dos valores do terreno mais as benfeitorias = **135.105,00 + 172.169,88 = R\$ 307.274,88** e o valor do aluguel é **R\$ 743,62/mês**.

10 – ENCERRAMENTO:

Encerra-se o presente laudo, contendo 25 folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

Nestes termos, pede deferimento.

Amparo, 12 de julho de 2021

José Roberto Scabora