

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIO CLARO - SP

Processo :- Nº 1003638-90.2016.8.26.0510

Ação – DESPEJO - EXECUÇÃO.

Requerente: REGINALDO APARECIDO CARITÁ

Requerida: VANESSA CRISTINA SILVA DE MORAES E OUTROS.

LINO TADEU SARTORI, perito judicial nomeado nos autos da **Ação de Despejo / Execução**, proposta por **REGINALDO APARECIDO CARITÁ**, em relação ao **VANESSA CRISTINA SILVA DE MORAES E OUTROS**, feito em curso pelo Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro – SP, processo nº 1003638-90.2016.8.26.0510, após realização de vistorias, análises, pesquisas e demais elementos indispensáveis, ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.**, para com o devido respeito apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciado no seguinte:-

“LAUDO PERICIAL”

1.0 - PRELIMINARES

Cuida o presente feito dos autos da **Ação de Despejo / Execução**, proposta por **REGINALDO APARECIDO CARITÁ**, em relação ao **VANESSA CRISTINA SILVA DE MORAES E OUTROS**, feito em curso pelo Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro – SP, processo nº 1003638-90.2016.8.26.0510, tendo como objetivo a avaliação dos imóveis retratados nas matrículas nº 43.999 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, situados na Rua José Felício Castelano (antiga Rua 6A), nº 2.471, lado ímpar, correspondente ao lote nº 18 da quadra 18 do Parque Cecap, entre Rua 19C e Rua 76A, em zona urbana, no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

2.0 - OBJETIVO

O presente trabalho, tem por objetivo, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado do imóvel correspondente a Matrícula nº 43.999 – do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, situados na Rua José Felício Castelano (antiga Rua 6A), nº 2.471, lado ímpar, correspondente ao lote nº 18 da quadra 18 do Parque Cecap, entre Rua 19C e Rua 76A, em zona urbana, no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

Para tanto este signatário desenvolveu seus cálculos através de dados devidamente tratados como recomendam as normas de avaliação da ABNT -Associação Brasileira de normas Técnicas, e do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O imóvel em análise possui as seguintes características divisas e confrontações, como constam da matrícula.

2.1 - IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 43.999

O imóvel em estudo, está descrito e caracterizado na matrícula nº 43.999, com área de 160,00 metros quadrados e inscrito junto a Prefeitura municipal sob nº 02.02.086.0209.001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA 43.999 FOLHA 01 Rio Claro, 02 de julho de 2009

IMÓVEL: PRÉDIO Nº 2.471 DA RUA 6-A, do tipo 07.77.D, com 38,75m² de área construída, E SEU RESPECTIVO TERRENO que corresponde ao lote nº 18 da quadra 18 do "Parque CECAP - Rio Claro A" (Conjunto Habitacional Popular), situado nesta cidade, cujo terreno assim se descreve: inicia-se 83,70m do cruzamento dos alinhamentos da Avenida 76-A-Cecap com a Rua 6-A, desse ponto segue 10,93m em confronto com a Rua 6-A, deflete à direita em ângulo de 90°, segue 16,80m em confronto com o lote nº 19 - prédio nº 37 da Rua 19-Cecap; deflete à direita em ângulo de 90°, segue 9,53m, em confronto com os lotes nº 4 - prédio nº 4 da Rua 18-Cecap e nº 5 - prédio nº 6 da Rua 18-Cecap; deflete à direita em ângulo de 90°, segue 16,80m em confronto com o lote nº 17 - prédio nº 2.481 da Rua 6-A, até atingir o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 160,00 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 02.02.086.9209.001.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, anteriormente denominada Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo-CDH, entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, inscrita no CNPIMEF sob o nº 47.865.597/0001-09, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 1.240.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/2.127 e o loteamento registrado sob o nº 3/2.127, em data de 6 de fevereiro de 1979.

O Oficial Substituto,

Claudemir do Queiroz.

R.1/43.999, Em 02 de julho de 2009,

COMPRA E VENDA

Por contrato particular de venda e compra, com força de escritura pública, emitido em São Paulo-SP, em data de 05 de dezembro de 2008, a proprietária, **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, com sede na Rua Boa Vista, nº 170, centro, em São Paulo, Capital, pessoa qualificada, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a YAIL GOMES, brasileiro, mecânico, RG nº 11.187.432-SSP-SP, CPF/MF nº 325.879.378-68, e sua mulher **BENTA DA SILVA GOMES**, brasileira, do lar, RG nº 11.187.431-SSP-SP, CPF/MF nº 056.904.188-03, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 6-A, nº 2.471, pelo preço de R\$8.790,26 (oito mil setecentos e noventa reais e vinte e seis centavos), cujo imóvel consoante expressa declaração constante da

3.0- DESPACHO SANEADOR

Em despacho saneador de fls. 177 a **R. Juíza** deferiu a prova pericial a cargo deste signatário que desde já honra sua nomeação.

As partes não indicaram assistente técnico como também não apresentaram quesitos.

4.0 - VISTORIA

O signatário realizou vistoria no imóvel objeto da avaliação no mês de novembro de 2.022, ocasião em que efetuou o reconhecimento do imóvel, sendo as investigações, comparadas com os documentos existentes nos Autos, com relação à situação fática, constatou-se que o imóvel objeto da presente avaliação, está retratado na matrícula nº 43.999, 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, correspondente ao prédio nº 2.471 e respectivo terreno, situado na Rua José Felício Castelano (antiga Rua 6A), lado ímpar,.

4.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da matrícula nº 43.999 está localizado atualmente na Rua José Felício Castelano (antiga Rua 6A), nº 2.471, lado ímpar, correspondente ao lote nº 18 da quadra 18 do Parque Cecap, entre Rua 19C e Rua 76A, em zona urbana, bairro Arco Iris, no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

A imagem que abaixo juntamos, identifica a localização do imóvel em avaliação:



4.2 – PRÉDIO RESIDENCIAL Nº 2.471

O imóvel objeto da presente avaliação, trata-se de Prédio Residencial, situado na Rua José Felício Castelano, com área de terreno de 160,00m², área construída de 132,00m², construído em alvenaria de tijolos revestidos em argamassa, com acabamento em tinta látex e azulejo, piso cerâmico e ladrilho, coberto com telhas de barro do tipo portuguesa e de fibrocimento, em estrutura de madeira serrada, esquadrias de ferro e portas de madeira e ferro, as instalações elétricas e hidráulicas são embutidas, idade aparente de 15 anos em estado bom de conservação.

Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “Residência modesta”, padrão mínimo, ou seja, 1,00 x R2N.

Cadastro municipal nº **02.02.086.0209.001**, retratado na matrícula nº 43.999, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, situado no município e comarca de Rio Claro SP.

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

A região que contém a unidade avalianda é servida por todos os melhoramentos públicos do Município de Rio Claro, os quais sejam:

- rede de energia elétrica
- rede de água potável
- rede telefônica
- iluminação pública
- coleta de lixo
- pavimentação asfalto
- guias e sarjetas
- serviços de correio
- ônibus urbano
- escolas, etc.

4.4 - TOPOGRAFIA / SUPERFÍCIE.

A topografia do imóvel em análise é plana e em nível em relação às vias públicas, sendo a sua superfície seca e firme.

4.5 - ACESSO.

O acesso para o imóvel é feito diretamente por vias públicas denominadas Rua José Felício Castelano, constituídas em piso asfáltico.

5 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias e respectivas legendas que abaixo juntamos, ilustram as características dos imóveis em objeto, as quais sejam:-



Foto 1 - Vista frontal do imóvel pela Rua José Felício Castelano nº 2.471, onde ilustramos as características da via pública, em piso asfalto, guias e sarjetas e o calçamento do passeio público, bem como a fachada principal do prédio residencial.



Foto 2 - Vista da divisa do prédio nº 2.471 pela lateral esquerda de quem da Rua José Felício Castellano olha o imóvel, com suas divisas bem definidas.



Foto 3 Vista da divisa do prédio nº 2.471 pela lateral direita de quem da Rua José Felício Castellano olha o imóvel, com suas divisas bem definidas.



Foto 4 – Vista interna do prédio residencial, onde ilustramos o piso em cerâmica, portas de ferro, com acabamento das paredes em argamassa e em tinta látex.

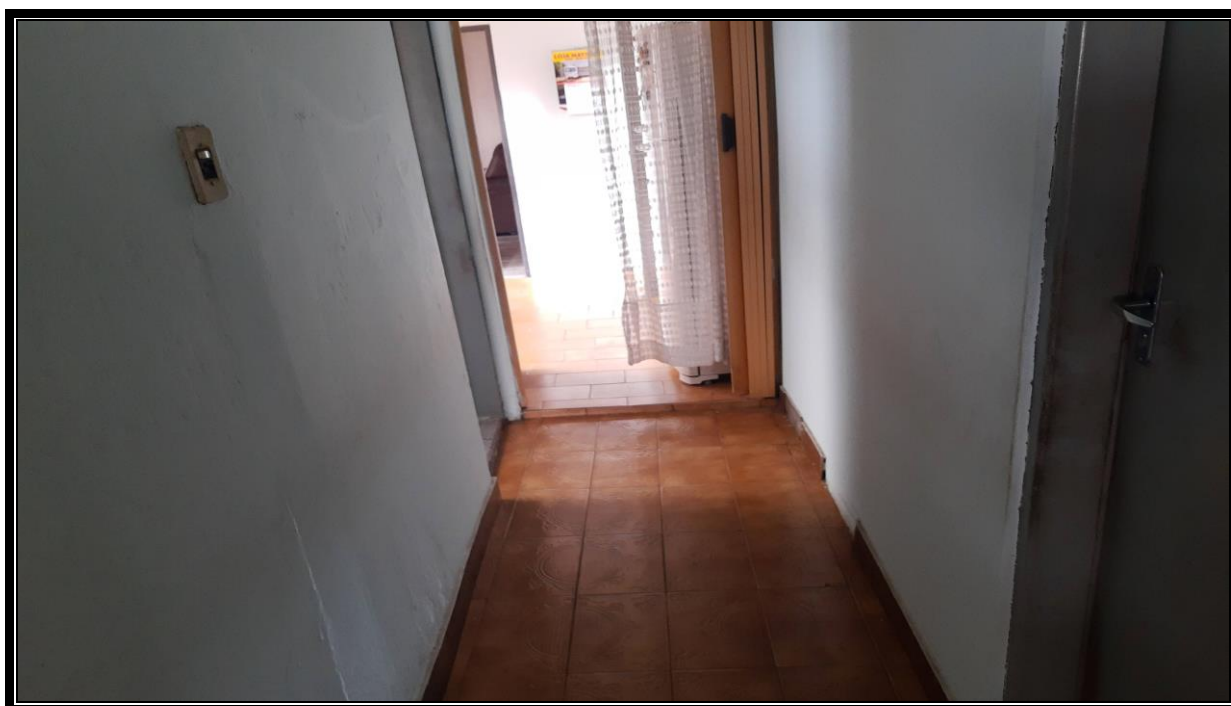


Foto 5 – Vista interna da casa residencial, onde ilustramos o piso em cerâmica, com acabamento das paredes em argamassa e em tinta látex.



Foto 6 – Vista do interior do dormitório, onde ilustramos o piso em cerâmica, paredes com acabamento em tinta látex, esquadrias de ferro e instalações elétricas embutidas.



Foto 7 – Vista do interior do prédio onde ilustramos os acabamentos da cozinha, em azulejo até o teto, piso cerâmico, esquadrias de ferro e instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

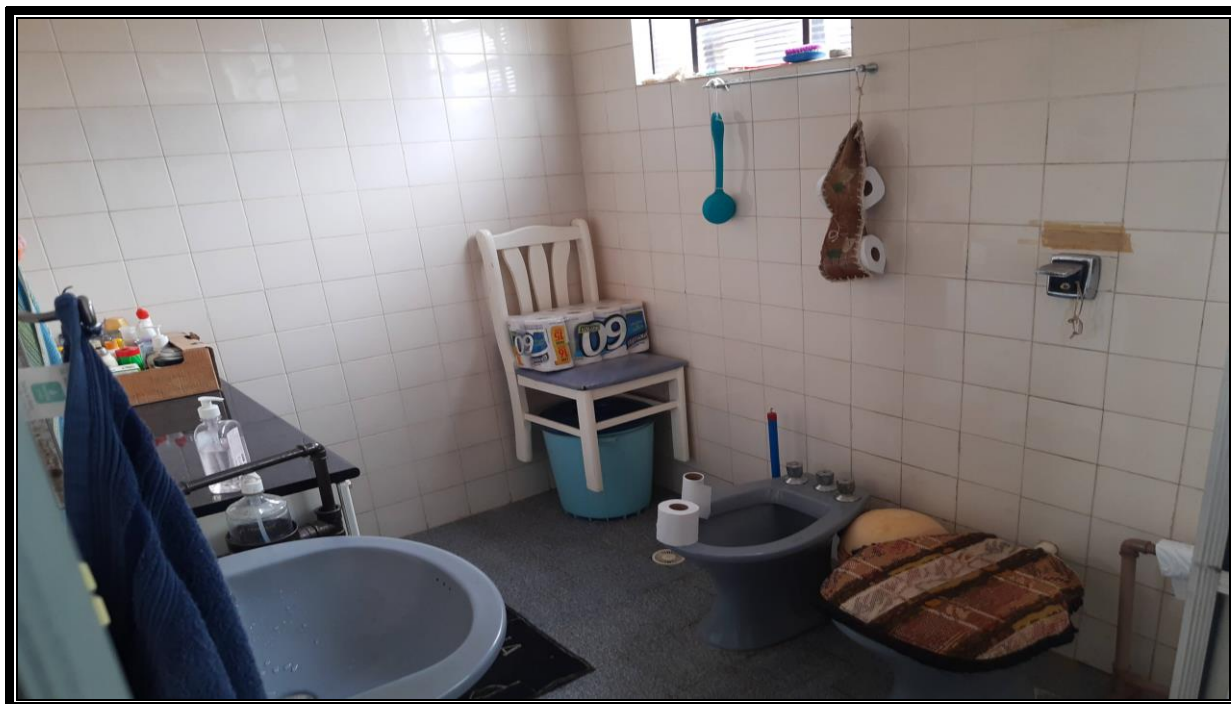


Foto 8 – Vista do interior do prédio onde ilustramos os acabamentos e peças do banheiro, em azulejo até o teto, piso cerâmico, esquadrias de ferro e instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

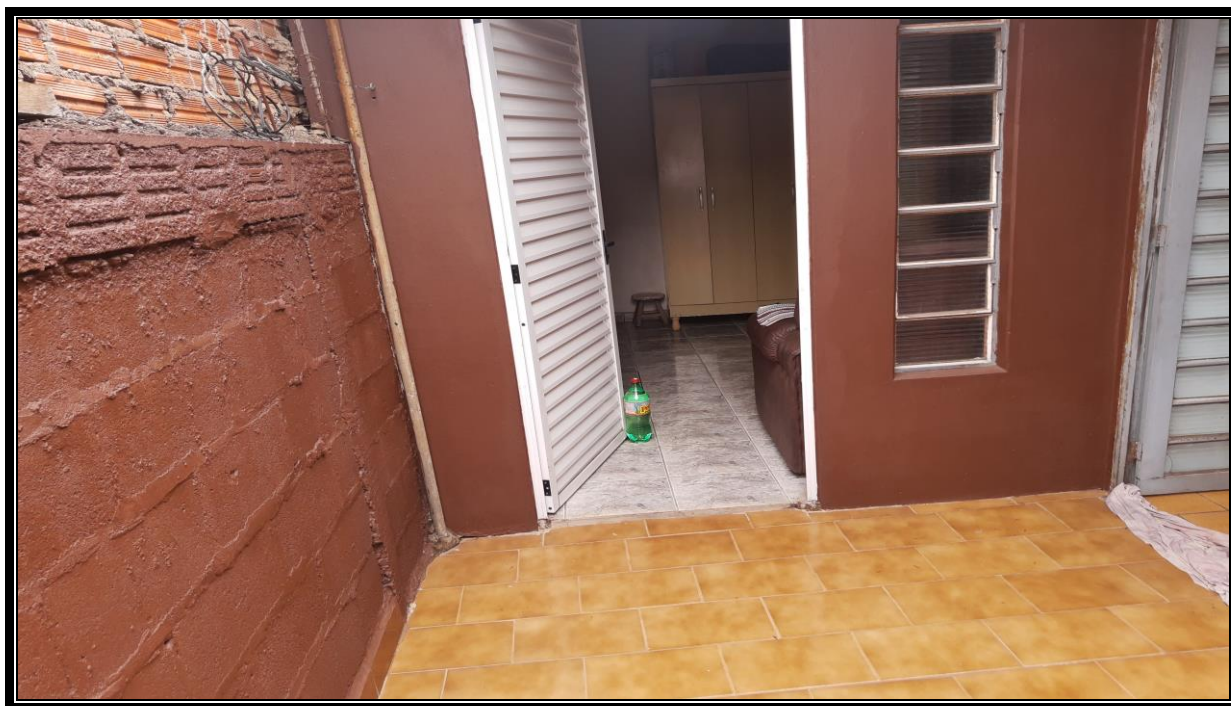


Foto 9 – Vista do interior do imóvel, área de serviço, onde ilustramos as paredes com acabamento em tinta látex, esquadrias de ferro e portas de ferro.



Foto 10 – Vista interna da casa residencial, paredes em alvenaria com acabamento em tinta látex, e as instalações elétricas embutidas e piso em cerâmica.



Foto 11 – Vista da interna da casa residencial, onde ilustramos seus acabamentos, piso em cerâmica e paredes em revestimento cerâmico.

6.0 - AVALIAÇÃO

6.1 - METODOLOGIA

A avaliação do imóvel obedecerá aos critérios recomendados pela NB-14.653, para Avaliações de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, que tem força de Lei em todo o território nacional, as quais nortearam todas as nossas análises e cálculos, isso em função das principais características, bem como dos valores de mercado vigente na região onde situam os imóveis avaliandos.

Na apuração do valor final dos imóveis, levamos em consideração, o máximo de seu potencial para venda, isso em função de suas características, uso e aproveitamento, tendo como data base, novembro de 2022.

6.2- CRITÉRIOS AVALIATÓRIOS DOS IMÓVEIS.

Para a avaliação do imóvel dado em penhora, o qual está localizados em zona urbana do Município e Comarca de Rio Claro, adotaremos o “**MÉTODO COMPARATIVO**”, onde o valor do imóvel é determinado por comparação com outros de mesma semelhança, em que são conhecidos os seus preços no livre mercado imobiliário.

Nestes casos, as características entre os elementos comparativos, foram homogeneizados entre si, através dos fatores corretivos e para uma determinada situação paradigma básica, ou seja:-

6.3- VALOR DO IMÓVEL DA MAT. 43.999 (Vi)

O valor do imóvel em avaliação será dado pela somatória dos valores do terreno e de suas edificações, e está situado na Rua José Felício Castelano (antiga Rua 6A), nº 2.471, lado ímpar, correspondente ao lote nº 18 da quadra 18 do Parque Cecap, entre Rua 19C e Rua 76A, em zona urbana, bairro Arco Iris, no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

6.3.1 - VALOR DO TERRENO MATRICULA Nº 43.999 (Vt)

O terreno avaliando, conforme anteriormente descrito, diverge da situação paradigma, no tocante a sua frente e fundos. Assim sendo, considerando que o valor unitário básico (Q), conforme consta de nosso anexo I (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO), é de **R\$ 801,92 /m²**, temos que o valor desse terreno será dado pela seguinte expressão :-

$$Vt = Q \times S \times Fa \times Fp$$

Onde,

Vt = Valor total do terreno

Q = Valor unitário básico do terreno = R\$ 801,92 /m²

S = Área total do terreno = 160,00 m²

Fd = Fator frente

Fdp = Fator profundidade

Substituindo, temos:-

$$Vt = R\$ 801,92/m^2 \times 160,00 \text{ m}^2 \times (10,93/10,00)^{1/4} \times (16,80/20,00)^{1/4}$$

$$\mathbf{Vt = R\$ 120.239,40}$$

(Cento e vinte mil e duzentos e trinta e nove reais e quarenta centavos) validos para o mês de novembro de 2022.

6.3.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

A benfeitoria em objeto, possuem características construtivas do tipo “RESIDENCIA MODESTA”, com área construída de 132,00m², cujo valor unitário médio é definido por:

Vu = 1,00 x R2N, (conforme estudos elaborados pela comissão de Peritos da Capital de São Paulo).

Os valores das construções estão baseados nos índices do custo da construção civil – SINDUSCON-SP, publicado para o mês de outubro de 2.022, última publicação, indica que o custo unitário básico da construção civil / m² é de **R\$ 1.907,71**.

Para a definição do valor das edificações existentes no imóvel, também consideraremos:

DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo, Edificações - Valores de Venda”, deve ser aplicado uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde

KD	= depreciação procurada
r	= razão de depreciação = 1,5%
n	= número de anos 15

Substituindo temos

$$KD = (1 - 0,015)^n$$

$$\mathbf{KD = 0,797}$$

Também aplicaremos o fator depreciativo referente ao estado de conservação, com base nos fatores definidos no trabalho elaborado por Heideck.

Tendo em vista que a edificação apresenta-se em estado regular de conservação, adotaremos o fator conservação denominado de **FC = 0, 819**.

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$\mathbf{Vb = [(Cub * 1,00) * S * Kd * Fc]}$$

Onde

Vb	= Valor da construção
Cub	= Valor unitário da construção = R\$ 1.907,71/m ²
S	= Área construída = 132,00m ²
Kd	= Depreciação pela idade = 0,797
FC	= Estado de conservação Regular = 0,819

Substituindo temos

$$\mathbf{Vb = [(R\$ 1.907,71/m^2 * 1,00) * 132,00m^2 * 0,797 * 0,819]}$$

Vb = R\$ 164.372,30

(Quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e noventa e dois reais)
válido para o mês de novembro de 2022.

7.0 - VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS (VI)

O valor total do imóvel em avaliação e objeto do auto de penhora, será dado pela somatória dos valores do terreno e das edificações, e será igual a:-

- VALOR DO TERENO	R\$ 120.239,40
- VALOR DA EDIFICAÇÃO	R\$ 164.372,30
- T O T A L	R\$ 284.611,70

VI = R\$ 284.611,70

(Duzentos e oitenta e quatro mil e seiscentos e onze reais e setenta centavos),
válido para o mês de novembro de 2022.

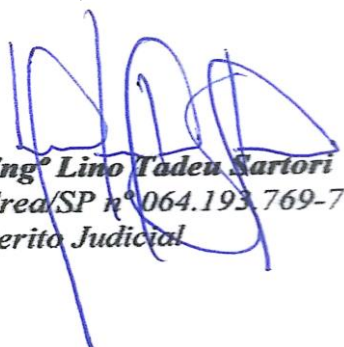
8.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente Laudo Pericial, o qual é composto de 15 (*quinze*) folhas sendo esta última datada e assinada. Segue anexo.

Anexo I – Determinação do Valor Unitário “Q”.

Anexo II – CUB – Custo Unitário Básico

Rio Claro, 24 de novembro de 2022.


Eng° Lino Tadeu Sartori
Crea/SP n° 064.193.769-7
Perito Judicial

Eng°. Lino Tadeu Sartori 16
Crea nº 064.193.769-7
Avaliações e Perícia

Processo nº 1003638-90.2016.8.26.0510 – Execução

ANEXO I

Determinação do Valor Unitário Básico “Q”

Rua José Felício Castelano (antiga Rua 6A), nº 2.471, lote nº 18 da quadra 18 do Parque Cecap, matrículas nº 43.999 - no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

Normas Para Tratamento dos Elementos Comparativos

Os elementos comparativos serão tratados seguindo as orientações das Normas de Avaliação da IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA e da NB 14.653 da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, a saber:-

1- Fator Oferta (Fo).

Quando os elementos comparativos forem oriundos de ofertas será previsto um desconto de 10% do valor, para atender a natural elasticidade dos negócios imobiliários.

2 - Fator Dimensão - Frente (Fa).

Quando à frente do pesquisado for diferente de 10,00 metros, (frente de referência), adotaremos a fórmula $(10/x)^{1/4}$, onde (x) é a testada do pesquisado, que será considerada desde a metade, (5,00m), até o dobro da referência (20,00m) .

3 - Fator Dimensão - Fundo (Fp).

Quando a profundidade equivalente do pesquisado se mantiver entre 20 a 40 metros, não haverá correção, porém se a profundidade for menor que 20 metros, aplica-se a fórmula $(20/x)^{1/2}$, onde (x), é a profundidade do pesquisado, que será considerado até a metade do fundo mínimo, ou seja, 10,00 metros. Se a profundidade for superior a máxima (40,00m), aplica-se a fórmula $(x/y)^{1/2}$, onde (x), é a profundidade do pesquisado, a qual será considerada até o dobro da máxima, ou seja 80,00 metros.

4 - Fator Melhoramentos Públicos (Fm).

Os melhoramentos públicos terão fatores valorizantes ou desvalorizantes, segundo os critérios do eng.º João Ruy Canteiro, ou seja:-

água.....	15%	0,15
esgoto.....	10%	0,10
luz pública.....	5%	0,05
luz domiciliar.....	55%	0,15
guias/sarjetas.....	50%	0,10
pavimentação	30%	0,30
telefone	5%	0,05

5- Fator Transposição (Ifo).

Para efeito de homogeneização, os elementos comparativos serão transpostos para os locais avaliados, onde adotaremos a relação entre os valores observados nos locais dos imóveis pesquisados, os quais se situam no município de Rio Claro, onde os índices quando necessários remanejados conforme observação realizada “in loco”.

Para o imóvel avaliando adotaremos o índice local igual a 98,45

6 - Fator Esquina (Fe).

Quando os elementos comparativos possuírem mais de uma frente, o mesmo terá uma redução de 10% do seu valor total.

7 - Média Saneada.

O valor unitário básico do imóvel deve resultar na média saneada dos resultados obtidos até 20% acima ou abaixo da média aritmética a ser determinada.

O valor do unitário básico do imóvel “Q” será calculado para a seguinte situação paradigma:-

Lote de terreno com 10,00m de frente e com profundidade variando de 20 a 40 metros, servido por todos os melhoramentos públicos, com acesso direto, superfície seca e firme, em local cujo índice observado é de 98,45, para pagamento à vista e válido para o mês de Novembro de 2022.

A seguir passaremos a relacionar os elementos comparativos :-

ELEMENTO N.º 01 - Oferta

Ofertante:- Cortez Imóveis.

Endereço:- Avenida 5, n.º 559, Centro, município de Rio Claro/SP

Tel. (19) 3534-1560.

Local do Imóvel:- Rua 10JA, em frente ao nº 748 – Jardim Arco Iris – Rio Claro/SP.

Área do Terreno:- (10 x 30,00) = 300,00 m²

Área Construída:- 000,00 m².

Valor Total do Imóvel:- R\$ 270.000,00

Valor da Construção:- R\$ 000,00

Melhoramentos Públicos:- todos os melhoramentos públicos usuais.

Condições de Pagamento:- à vista

Índice Fiscal:- 98,45

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Q_1 = \frac{(VT)}{S} \times Fo$$

$$Q_1 = \left(\frac{R\$ 270.000,00}{300,00 \text{ m}^2} \right) \times 0,90$$

$$Q_1 = R\$ 810,00/\text{m}^2$$



ELEMENTO N.º 02 - Oferta

Ofertante:- Marcos (proprietário).

Endereço:- município de Rio Claro/SP.

Tel. (19) 99216.6844.

Local do Imóvel:- Rua 10JA, nº 667, Jardim Arco Iris – Rio Claro/SP.

Área do Terreno:- (10 x 30) = 300,00m²

Área Construída:- 00,00 m².

Valor Total do Imóvel:- R\$ 260.000,00

Valor da Construção:- R\$ 000,00

Melhoramentos Públicos:- todos os melhoramentos públicos usuais.

Condições de Pagamento:- à vista

Índice Fiscal:- 98,45

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Q_2 = \frac{(VT)}{S} \times Fo$$

$$Q_2 = \frac{(R\$ 260.000,0000)}{300,00 \text{ m}^2} \times 0,90$$

$$Q_2 = R\$ 780,00/\text{m}^2$$



ELEMENTO N.º 03 - Oferta

Ofertante:- Cortez Imóveis.

Endereço:- Avenida 5, n.º 559, Centro, município de Rio Claro/SP

Tel. (19) 3534-1560.

Local do Imóvel:- Rua 64A, em frente ao nº 664 – Jardim Arco Iris – Rio Claro/SP.

Área do Terreno:- (10 x 30,00) = 300,00 m²

Área Construída:- 000,00 m².

Valor Total do Imóvel:- R\$ 270.000,00

Valor da Construção:- R\$ 000,00

Melhoramentos Públicos:- todos os melhoramentos públicos usuais.

Condições de Pagamento:- à vista

Índice Fiscal:- 98,45

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Q_3 = \frac{(VT)}{S} \times Fo$$

$$Q_3 = \left(\frac{R\$ 350.000,00}{300,00 \text{ m}^2} \right) \times 0,90$$

$$Q_3 = R\$ 810,00/\text{m}^2$$



ELEMENTO N.º 04 - Oferta

Ofertante:- Imobiliária Patrimônio.

Endereço:- Centro, município de Rio Claro/SP

Tel. (19) 3523.5013.

Local do Imóvel:- Rua 9JA ao lado do nº 837, jardim Arco Ires - município de Rio Claro/SP.

Área do Terreno:- (10,00 x 37,27) = 372,70 m².

Área Construída:- 00,00 m².

Valor Total do Imóvel:- R\$ 350.000,00

Valor da Construção:- R\$ 000,00

Melhoramentos Públicos:- todos os melhoramentos públicos usuais.

Condições de Pagamento:- à vista

Índice Fiscal:- 98,45

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Q_4 = \frac{(VT - Fb)}{S} \times Fo \times Fa$$

$$Q_4 = \left(\frac{R\$ 350.000,00}{372,70 \text{ m}^2} \right) \times 0,90 \times (30/37,27)^{1/2} \times 1,10$$

$$Q_4 = R\$ 834,10/\text{m}^2$$



ELEMENTO N.º 05 – Oferta

Ofertante:- Cruz Gonçalves Imóveis.

Endereço:- município de Rio Claro/SP

Tel. (19) 3597.1001.

Local do Imóvel:- Avenida 76A nº 967, Jardim Village – Rio Claro/SP.

Área do Terreno:- (6 x 21)= 176,00m²

Área Construída:- 217,74 m².

Valor Total do Imóvel:- R\$ 497.000,00

Valor da Construção:- R\$ 402.000,00

Melhoramentos Públicos:- todos os melhoramentos públicos usuais.

Condições de Pagamento:- à vista

Índice Fiscal:- 98,45

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Q_5 = \frac{(VT - Fb)}{S} \times Fo \times Fa \times Fp$$

$$Q_5 = \left(\frac{R\$ 497.000,00 - R\$ 402.000,00}{126,00 \text{ m}^2} \right) \times 0,90 \times (10/6)^{1/4} \times (30/21)^{1/2}$$

$$Q_5 = R\$ 921,50/\text{m}^2$$



ELEMENTO N.º 06 – Oferta

Ofertante:- Azul Imóveis.

Endereço:- município de Rio Claro/SP

Tel. (19) 3532.1989.

Local do Imóvel:- Rua 66A nº 321, Jardim América – Rio Claro/SP.

Área do Terreno:- (20 x 30)= 600,00m²

Área Construída:- 104,00 m².

Valor Total do Imóvel:- R\$ 660.000,00

Valor da Construção:- R\$ 140.000,00

Melhoramentos Públicos:- todos os melhoramentos públicos usuais.

Condições de Pagamento:- à vista

Índice Fiscal:- 98,45

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Q_6 = \frac{(VT - Fb)}{S} \times Fo \times Fa$$

$$Q_6 = \left(\frac{R\$ 660.000,00 - R\$ 140.000,00}{600,00 \text{ m}^2} \right) \times 0,90 \times (10/20)^{1/2}$$

$$Q_6 = R\$ 655,90/\text{m}^2$$



RESUMO

Elemento	Valores / m²
01.....	R\$ 810,00/m²
02.....	R\$ 780,00/m²
03.....	R\$ 810,00/m²
04.....	R\$ 834,10m²
05.....	R\$ 921,50m²
06.....	R\$ 655,90/m²
Soma	R\$ 4.811,50/m²

$$\text{Média Ma} = \frac{\text{R\$ 4.811,50/m}^2}{06}$$

$$\boxed{\text{Ma} = \text{R\$ 801,92/m}^2}$$

$$\text{Limite máximo} = \text{R\$ 801,92/m}^2 \times 1,20 = \text{R\$ 962,30/m}^2$$

$$\text{Limite mínimo} = \text{R\$ 801,92/m}^2 \times 0,80 = \text{R\$ 641,53/m}^2$$

Dessa forma temos que a média aritmética que representa o valor unitário é de:-

$$\boxed{\text{Q} = \text{R\$ 801,92/m}^2}$$

O valor unitário “Q” é válido para a seguinte situação paradigma:-

- Lotes com testada padrão de 10,00m.
- Lotes com profundidade variando de 20,00m a 40,00m
- Topografia plana.
- Superfície seca e firme.
- Índice Fiscal = 98,45
- Terreno servido por todos os melhoramentos públicos usuais.
- Para pagamento à vista.
- Válido para o mês de Novembro de 2022.

Anexo II

CUB – Custo Unitário Básico

Rua José Felício Castelano (antiga Rua 6A), nº 2.471, lote nº 18 da quadra 18 do Parque Cecap, matrículas nº 43.999 - no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Outubro 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
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
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,08	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais*)	1.052,92	55,16
Material	803,13	42,10
Despesas Administrativas	52,28	2,74
Total	1.907,71	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,30%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.867,02	0,01	R-1	2.284,55	0,07	R-1	2.786,80	0,08
PP-4	1.735,61	-0,02	PP-4	2.132,87	-1,59	R-8	2.255,76	0,09
R-8	1.861,47	-0,03	R-8	1.907,71	0,04	R-16	2.425,83	0,05
PIS	1.278,52	0,03	R-16	1.850,17	0,05			

(*) 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