

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA COMARCA DE COLINA – SP.**

PROCESSO DIGITAL Nº 0000142-34.2021.8.26.0142

CARLOS EDUARDO PINTO ESTANTI, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da Ação "Cumprimento de Sentença - Condomínio", proposta por **HEIDE DIANE VIEIRA – Espólio e outro** em face de **AIDEE VIEIRA FERNANDES GONÇALVES e outros**, vem respeitosamente apresentar os resultados de seu trabalho.

Agradece a nomeação para perito desse referido Juízo e coloca-se à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Assim, requer a autorização para a liberação do pagamento dos honorários periciais em razão da conclusão e entrega do laudo em cartório.

Termos em que, pede e aguarda total deferimento.

Franca / Colina, 03 de fevereiro de 2023.

CARLOS EDUARDO PINTO ESTANTI
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 5061582993

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

LAUDO PERICIAL

PROCESSO DIGITAL Nº 0000142-34.2021.8.26.0142

AÇÃO: Cumprimento de Sentença - Condomínio

Exequente e Herdeiro: **HEIDE DIANE VIEIRA – Espólio e outro**

Executado: **AIDEE VIEIRA FERNANDES GONÇALVES e outros**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

ÍNDICE

- 01 – TÍTULO;
- 02 – INTRODUÇÃO;
- 03 – OBJETIVO;
- 04 – PROVIDÊNCIAS INICIAIS;
- 05 – VISTORIA;
- 06 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;
- 07 – AVALIAÇÃO;
- 08 – CONCLUSÃO;
- 09 – ENCERRAMENTO.

ANEXO: Levantamento Fotográfico, Espelho do Cadastro Imobiliário e Boletim Econômico – Custo da Construção Residencial no Estado de São Paulo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

01 – TÍTULO

LAUDO PERICIAL para realização de perícia judicial na área de engenharia (VISTORIA/AVALIAÇÃO), conforme nomeação determinada pelo Juízo da Comarca de Colina - SP, no r. despacho de fls. 58.

Toda elaboração, execução e conclusão do presente trabalho técnico se conteve nas provas documentais trazidas aos autos pelas partes interessadas, e ainda, pela análise profissional e pericial de vistoria e constatação.

02 – INTRODUÇÃO

O Perito tendo sido nomeado para proceder Avaliação Judicial, encontra-se devidamente habilitado para exercer esta nobre função, tendo em vista a qualificação técnica com base na Resolução nº 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (atividade 06), Lei Federal nº 5.194/art. 7º, apurando ao final os resultados e obedecendo a critérios e normas técnicas de engenharia.

03 – OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo proceder a avaliação de um imóvel urbano, localizado na cidade de Colina, Estado de São Paulo, tendo em vista as considerações expostas pelos interessados nos autos, utilizando metodologia e critérios técnicos de avaliação, pesquisas de mercado e homogeneização dos valores pesquisados, além de ilustrar informações complementares.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

04 – PROVIDÊNCIAS INICIAIS

- a) - Estudos dos documentos e informações constantes dos autos;
- b) - Vistoria ao imóvel e micro regiões circunvizinhas;
- c) - Pesquisa de mercado realizado pelo perito, junto a imobiliárias e pessoas afeitas ao mercado imobiliário local e da região, enfocando a micro região de localização do imóvel.

05 – VISTORIA

Conforme a NBR-502, vistoria é o exame circunstanciado e a conseqüente descrição dos bens, objetivando a sua avaliação.

Desde já, fique constando que os dados da vistoria estão claramente demonstrados pelos registros fotográficos.

06 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 4.206 – fls. 02

“Um Terreno urbano retangular, constituído de lote 174, da quadra H, situado com frente para a referida Rua 7, entre Ruas 6 e Rua Antônio Eduardo Paro (Antiga Rua 8), medindo 11,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 25,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, equivalente a área total de 275,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a via pública, por um lado com o lote 175, por outro com o lote 173, e nos fundos com o lote 145; com a edificação de um imóvel residencial com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e quarto de despejo. Na parte externa há uma sala comercial, com banheiro, possuindo uma área total de construção de 185,02 metros quadrados, estando registrado no Cadastro Municipal sob o nº 462.41.16.03.50.00”.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

07 – AVALIAÇÃO

- PRELIMINARES

No presente trabalho, o avaliador procurou identificar, presumir e analisar todas as informações relevantes, interpretando-as no contexto dos princípios econômicos, aplicou as técnicas apropriadas que resultaram na estimativa dos valores encontrados, considerando as tendências dos valores de mercado da atualidade na região.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- ASPECTOS FÍSICOS E LIGADOS À INFRAESTRUTURA URBANA.

Topografia - plana;

Natureza predominante do solo – superficialmente seco;

Ocupação predominante – residencial e comercial.

A região de influência do imóvel avaliando é atendida por todos os melhoramentos urbanos disponíveis como: rede de água potável, rede de esgoto, pavimentação asfáltica, rede elétrica domiciliar e pública, além de outros usuais.

- ASPECTOS LIGADOS À LOCALIZAÇÃO, ZONEAMENTO E LOGRADOUROS.

O imóvel em questão localiza-se no bairro denominado Jardim Primavera, com frente para a Rua 7, nº 462, na cidade de Colina/SP.

O imóvel situa-se em zona popular, com predominância residencial e comercial. Localiza-se em via pavimentada, com mão dupla de

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

direção, tráfego médio, topografia plana, em bom estado de conservação.

METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo as Normas NBR – 14.653 “Avaliação de Imóveis Urbanos” da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, com o grau de fundamentação II, e por Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

De acordo com os dados da pesquisa, os elementos estão localizados na mesma região geoeconômica e possuem características similares, portanto aplicaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado.

“É aquela em que o valor do terreno advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para os lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos à terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente à uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final.”

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS QUE COMPÕEM A AMOSTRA

Fatores aplicáveis ao valor de terrenos:

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

FÓRMULAS UTILIZADAS

- **Fator de oferta:** (natureza da operação):

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

- **Fator de localização:** para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal local, se for constatada a coerência dos mesmos.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-se entre a metade e o dobro do local a avaliar.

Fatores profundidade e testada:

- **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**P_{mi}** e **P_{ma}**).

C_p = coeficiente de profundidade;

P_m = profundidade recomendada para a zona;

P_e = profundidade equivalente do elemento pesquisado.

P_{mi} = profundidade mínima recomendada para a zona;

P_{ma} = profundidade máxima recomendada para a zona;

A presente fórmula apresenta os seguintes limites de aplicação:

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a **1,00**

- Se P_e for ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), então $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$

- Se P_e for inferior a $1/2 P_{mi}$, então $C_p = (0,5)^p$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

- Se P_e for ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), então $C_p = 1/[(P_{ma} / P_e) + \{1 - (P_{ma} / P_e)\}^p]$.
- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$.

Zona	Ocupação predominante	P mi	P ma
1ª	Residencial Horizontal Popular	15,00 m	30,00 m
2ª	Residencial Horizontal Médio	25,00 m	40,00 m
3ª	Residencial Horizontal Alto	30,00 m	60,00 m
7ª	Comercial Padrão Popular	10,00 m	30,00 m
8ª	Comercial Padrão Médio	20,00 m	40,00 m
9ª	Comercial Padrão Alto	20,00 m	60,00 m

- **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou esquina, estabelecidos para cada zona, de acordo com a tabela recomendada.

Zona	Fr
1ª	5,00 m
2ª	10,00m
3ª	15,00m
7ª	5,00 m
8ª	10,00m
9ª	15,00m

- **Fator área:** em zona residencial popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade.

$$C_a = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

- **Frentes múltiplas:** os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos já apresentados.

	Zona	Valorização	Fator
4ª	Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª	Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª	Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª	Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª	Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª	Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

- **Fatores relativos à topografia:** na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos.

TOPOGRÁFICA	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

- **Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou não de água:** a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando e/ou a adoção dos seguintes fatores:

SITUAÇÃO	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou Dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundaçã	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

PESQUISA DE VALORES (coleta de dados).

As cotações e informações foram coletadas de tal forma a avaliar o terreno ao valor de mercado.

PESQUISA Nº 01:

Local: Micro região em estudo

Tipo: terreno de meio quadra

Melhorias: padrão

Área: 250,00 m²

Natureza: Pesquisa

Topografia: Plano

Valor Unitário: R\$ 350,00/m²

Informante: Luciméris da Costa - corretora de imóveis (17) 99772-8286.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

PESQUISA Nº 02:

Local: Micro região em estudo

Tipo: terreno de meio de quadra

Melhorias: padrão

Área: 250,00 m²

Natureza: Pesquisa

Topografia: Plano

Valor Unitário: R\$ 330,00/m²

Informante: Renato Peghim Imobiliária (17) 3321-8877.

PESQUISA Nº 03:

Local: Micro região em estudo

Tipo: terreno de meio de quadra

Melhorias: padrão

Área: 275,00 m²

Natureza: Pesquisa

Topografia: Plano

Valor Unitário: R\$ 350,00/m²

Informante: Alice Barcellos Imóveis - (17) 3322-2586

PESQUISA Nº 04:

Local: Micro região em estudo

Tipo: terreno de meio de quadra

Melhorias: padrão

Área: 250,00 m².

Natureza: Pesquisa

Topografia: Plano

Valor Unitário: R\$ 330,00/m²

Informante: Queops Empreendimentos Imobiliários (17) 3321-2100

PESQUISA Nº 05:

Local: Micro região em estudo

Tipo: terreno de meio de quadra

Melhorias: padrão

Área: 275,00 m²

Natureza: Pesquisa

Topografia: Plano

Valor Unitário: R\$ 330,00/m²

Informante: Inova Gestão Imobiliária (17) 3322-4030.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO

Os terrenos, imóveis avaliando, segundo fatores retro mencionados, cujos cálculos se encontram demonstrados em planilha acostada a este laudo, obedecem assim às normas de pesquisas imobiliárias e de homogeneização.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

HOMOGENEIZAÇÃO

Faremos a homogeneização para o terreno pesquisado na cidade de Colina/SP, fichas de pesquisas 001 a 005.

ELEMENTO Nº 01

Área: 250,00 m²

Frente 1: 10,00 m

Valor Unitário: R\$ 350,00/m²

Esquina Ce: 1,00

Elasticidade (Ff): 0,90

Profundidade (Cp): 1,00

Frente (Cf): 1,00

Local: 1,00

Topografia (Ft): 1,00

Consistência Terreno (Fc): 1,00

Valor Unitário Homogeneizado (Vu): R\$ 315,00/m²

ELEMENTO Nº 02

Área: 250,00 m²

Frente 1: 10,00

Valor Unitário: R\$ 330,00/m²

Esquina Ce: 1,00

Elasticidade (Ff): 0,90

Profundidade (Cp): 1,00

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

Frente (Cf): 1,00

Local: 1,00

Topografia (Ft): 1,00

Consistência Terreno (Fc): 1,00

Valor Unitário Homogeneizado (Vu): R\$ 297,00/m²

ELEMENTO Nº 03

Área: 275,00 m²

Frente 1: Não informado

Valor Unitário: R\$ 350,00/m²

Esquina Ce: 1,00

Elasticidade (Ff): 0,90

Profundidade (Cp): 1,00

Frente (Cf): 1,00

Local: 1,00

Topografia (Ft): 1,00

Consistência Terreno (Fc): 1,00

Valor Unitário Homogeneizado (Vu): R\$ 315,00/m²

ELEMENTO Nº 04

Área: 250,00 m²

Frente 1: 10,00 m

Valor Unitário: R\$ 330,00/m²

Esquina Ce: 1,00

Elasticidade (Ff): 0,90

Profundidade (Cp): 1,00

Frente (Cf): 1,00

Local: 1,00

Topografia (Ft): 1,00

Consistência Terreno (Fc): 1,00

Valor Unitário Homogeneizado (Vu): R\$ 297,00/m²

ELEMENTO Nº 05

Área: 275,00 m²

Frente 1: 10,00

Valor Unitário: R\$ 330,00/m²

Esquina Ce: 1,00

Elasticidade (Ff): 0,90

Profundidade (Cp): 1,00

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

Frente (Cf): 1,00

Local: 1,00

Topografia (Ft): 1,00

Consistência Terreno (Fc): 1,00

Valor Unitário Homogeneizado (Vu): R\$ 297,00/m²

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

O tratamento estatístico é efetuado a apreciação dos valores pesquisados, se não ocorrer desvio padrão maior ou menor em 30% das médias.

Média: $(315,00 + 297,00 + 315,00 + 297,00 + 297,00) / 5$

Média = R\$ 304,20/m²

Desvio Padrão:

R\$ 304,20 = + 30% = R\$ 395,46

= - 30% = R\$ 212,94

Portanto a média geral coincide com a média saneada da amostra, podendo ser utilizado o valor encontrado acima que é de R\$ 304,20.

Adota-se: Vu = R\$ 305,00/m²

VALOR DO TERRENO

$VT = Vu / \{1 + [(Cp - 1) + (Cf - 1) + (Ft - 1) + (Ce - 1) + (FC - 1)]\} \times At$, onde:

VT = Valor do imóvel;

At = Área do terreno = 275,00 m²

Vu = Valor unitário saneado = R\$ 305,00/m²

Cp = Fator de profundidade = 1,00

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

Cf = Fator de testada = 1,00

Ft = Fator topografia = 1,00

Ce = Fator de esquina ou frentes múltiplas = 1,00

FC = Fator de comercialização = 1,00

VT = R\$ 305,00 / 1,00 x 275,00 m²

VT = R\$ 83.875,00 (Oitenta e três mil, oitocentos e setenta e cinco reais).

CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias foi utilizado o critério de Ross-Heidecke, sendo adotado o m² de construção elaborado pelo SindusCon - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – data base dezembro/2022.

Custo/m² (R1) = R\$ 1.870,26

R1: Residência unifamiliar – (Tabela anexo).

De acordo com a vistoria realizada no imóvel, e informações da Prefeitura Municipal local, o imóvel possui edificado uma construção com área total de **185,02 m²**.

A construção apresenta idade aparente de mais de 30 anos e vida útil provável de 70 anos. Enquadra-se no padrão construtivo popular, segundo classificação constante do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Possui as seguintes características construtivas:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

Edificação executada em alvenaria convencional, sem preocupação com projeto arquitetônico, possuindo no fundo área de serviço, sala, cozinha, 02 dormitórios, banheiro e um cômodo para despejo. Na frente um cômodo tipo comercial com banheiro. Cobertura com telha cerâmica e de fibrocimento, laje e forro em PVC, piso cerâmico e cimentado, instalações hidráulicas e elétricas populares, esquadrias de ferro e madeira e pintura popular.

- DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A depreciação de um imóvel é um termo geral e amplo, definida como perda da aptidão de um imóvel, por todas as influências que atacam os bens materiais ao longo do tempo.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

VALOR DA BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)

$VB = N \times Pc \times Ac \times d$, onde:

VB = valor da construção

N = valor unitário de referência (R\$ 1.870,26/m²)

Pc = índice referente ao padrão construtivo = 0,918

Ac = área da construção = 185,02 m²

d = fator de adequação ao aboletismo e ao estado de conservação

I = 44%; K = 0,324; d = 0,459 (tabelas IBAPE)

$VB = R\$ 1.870,26 \times 0,918 \times 185,02 \text{ m}^2 \times 0,459$

VB = R\$ 145.806,21 (Cento e quarenta e cinco mil, oitocentos e seis reais e vinte um centavo).

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTi)

$$VTi = VT + VB$$

$$VTi = R\$ 83.875,00 + R\$ 145.806,21$$

VTi = R\$ 229.681,21 (Duzentos e vinte e nove mil, seiscentos e oitenta e um reais e vinte um centavo).

08 - CONCLUSÃO

Este perito conclui que o valor total estimado para o imóvel descrito e identificado neste laudo, dentro dos preceitos básicos da Engenharia de Avaliações, e considerando-se o mercado imobiliário e as condições econômicas da atualidade na região, é de **R\$ 229.681,21 (Duzentos e vinte e nove mil, seiscentos e oitenta e um reais e vinte um centavo)**.

09 - ENCERRAMENTO

Pelo exposto, este perito judicial finaliza o trabalho técnico executado e ratifica todo o conteúdo do presente laudo de avaliação. O trabalho é composto por 18 (dezoito) laudas, digitadas apenas em seu anverso mais anexo.

Sem mais;

P. Deferimento.

Franca / Colina, 03 de fevereiro de 2023.

CARLOS EDUARDO PINTO ESTANTI

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 5061582993

Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP



Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP



Avaliações e Perícias de Engenharia

Carlos Eduardo Pinto Estanti – Engenheiro Civil

Fone (16) 98135 – 9917 – Franca – SP





Prefeitura do Município de Colina

Rua Antônio Paulo de Miranda nº 466 - Cx Postal 41

Colina - Estado de São Paulo - CEP: 14.770-000

Telefone da Receita (17) 3341-9445

site: <http://www.colina.sp.gov.br> e-mail: receita@colina.sp.gov.br / tributos@colina.sp.gov.br

CNPJ 45.291.234/0001-73 IE 268.009.510.113

Departamento de Receita

ESPELHO CADASTRAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

NUMERO DO CADASTRO.: 4624116035000 ARQUIVO Nº 11
 CONTRIBUINTE.....: AIDEE VIEIRA FERNANDES GONÇALVES E OUTROS
 CNPJ/CPF.....: 086.575.178-17 IE/RG.: 12.391.022-5/SP
 COMPROMISSÁRIO.....: CPF.: 0

ENDEREÇO DO TERRENO / IMÓVEL

ENDEREÇO IMÓVEL.: RUA 7 °.:0 Nº ALFANUM.:0
 BAIRRO IMÓVEL...: JARDIM PRIMAVERA
 COMPL. DO IMÓVEL:
 CIDADE.....: Colina - SP Zona.: 8 Quadra.: H Lote.: 174

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

END. CORRESP.....:Rua 7 Nº.: 462
 BAIRRO CORRESP...: JARDIM PRIMAVERA
 COMPL. CORRESP...:
 CIDADE.....: COLINA UF.:SP CEP...:1477000

DADOS DO TERRENO / IMÓVEL

ÁREA TOT. TERRENO...: 275,00	ÁREA TOT. CONSTRUÇÃO...: 185,02
TESTADA.....: 11,00	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO.: 29023,28
REMOÇÃO DE LIXO....: Não	VALOR VENAL TERRENO....: 7239,08
LIMPEZA.....: Sim	VALOR VENAL TOTAL: 36262,36
ILUMINAÇÃO.....: Não	
LADO IMÓVEL.....: P	MATRÍCULA DO IMÓVEL: 4206
USO.....: Construído ou em construção	

0 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: Modesto	ANO...: 2005	AREA UNIDADE.....: 275,00
1 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
2 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
3 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
4 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
5 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
6 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
7 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
8 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
9 - TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
10- TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00
11- TIPO DE CONSTRUÇÃO.....: NAO INFORMADO	ANO...: 0	AREA UNIDADE.....: 0,00

ESTADO CONS.....: 0,90	CALÇADA MTS.....: 0,00
TIPO DE IMPOSTO.....: Predial	CÓDIGO FATOR TOPOGRÁFICO: AR
SITUAÇÃO DO CADASTRO.....: Ativo	CÓDIGO FATOR ESQUINA: 0
TIPO DE ISENÇÃO.....: Normal	
CALÇAMENTO.....:	

Prefeitura Municipal de Colina, 15 de Setembro de 2022

IMPRESSÃO VIA WEB

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PINTO ESTANTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2023 às 10:46, sob o número WCLN23700016735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000142-34.2021.8.26.0142 e código mdX2fdFV.

Boletim Econômico - Dezembro 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
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	10,06	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
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.054,76	55,12
Material	806,62	42,15
Despesas Administrativas	52,34	2,73
Total	1.913,72	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,46%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.870,26	0,18	R-1	2.289,54	0,19	R-1	2.793,56	0,20
PP-4	1.741,23	0,14	PP-4	2.140,02	0,21	R-8	2.262,72	0,17
R-8	1.667,28	0,15	R-8	1.913,72	0,17	R-16	2.435,09	0,17
PIS	1.282,18	0,12	R-16	1.856,01	0,17			

(*) 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, dezembro 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	2.220,49	0,16	CAL-8	2.345,26	0,16
CSL-8	1.927,23	0,18	CSL-8	2.071,10	0,18
CSL-16	2.566,92	0,16	CSL-16	2.710,61	0,20
<hr/>			<hr/>		
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.026,13	0,21			
GI	1.101,19	0,18			

(*) 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

Setor de Economia



Boletim Econômico - Dezembro de 2022

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, dezembro de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,09	0,00
Pedreiro	9,91	0,10
Carpinteiro	9,97	0,00
Armador	10,15	0,00
Eletricista	10,44	0,10
Encanador	10,26	0,00
Pintor	10,36	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, dezembro de 2022

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	60,93	0,00

Boletim Econômico - Dezembro de 2022

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, dezembro de 2022

Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Tinta látex branca PVA	lata	271,25	1,69	12,02	12,02
2	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	261,22	1,14	12,13	12,13
3	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	13,78	0,73	9,63	9,63
4	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	12,63	0,72	10,98	10,98
5	Areia média lavada	m³	128,17	0,65	20,12	20,12
6	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,32	0,57	6,32	6,32
7	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,89	0,52	20,06	20,06
8	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	756,92	0,44	9,77	9,77
9	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	64,58	0,39	8,43	8,43
10	Brita 2	m³	123,01	0,38	16,74	16,74
11	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	89,20	0,35	5,51	5,51
	CUB- Materiais	R\$/m²	806,62	0,22	7,51	7,51
12	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,20	0,21	-0,33	-0,33
13	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,89	0,20	12,69	12,69
14	Concreto FCK=25 MPa	m³	455,53	0,15	17,84	17,84
15	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,69	0,13	-0,65	-0,65
16	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	162,95	0,13	12,44	12,44
17	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	25,78	0,12	15,04	15,04
18	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	94,12	0,06	9,58	9,58
19	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,22	0,00	13,59	13,59
20	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	381,57	0,00	10,54	10,54
21	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	441,00	0,00	5,79	5,79
22	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	267,67	0,00	2,78	2,78
23	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,56	0,00	-5,30	-5,30
24	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	94,40	-0,15	-0,85	-0,85
25	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	397,34	-0,21	5,22	5,22
26	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	54,80	-1,19	9,14	9,14
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	130,51	-2,30	-9,71	-9,71

Boletim Econômico - Dezembro de 2022

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, dezembro de 2022
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Areia média lavada	m³	128,17	0,65	20,12	20,12
2	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,89	0,52	20,06	20,06
3	Concreto FCK=25 MPa	m³	455,53	0,15	17,84	17,84
4	Brita 2	m³	123,01	0,38	16,74	16,74
5	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	25,78	0,12	15,04	15,04
6	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,22	0,00	13,59	13,59
7	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,89	0,20	12,69	12,69
8	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	162,95	0,13	12,44	12,44
9	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	261,22	1,14	12,13	12,13
10	Tinta látex branca PVA	lata	271,25	1,69	12,02	12,02
11	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	12,63	0,72	10,98	10,98
12	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	381,57	0,00	10,54	10,54
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	756,92	0,44	9,77	9,77
14	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	13,78	0,73	9,63	9,63
15	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	94,12	0,06	9,58	9,58
16	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	54,80	-1,19	9,14	9,14
17	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	64,58	0,39	8,43	8,43
	CUB- Materiais	R\$/m²	806,62	0,22	7,51	7,51
18	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,32	0,57	6,32	6,32
19	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	441,00	0,00	5,79	5,79
20	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	89,20	0,35	5,51	5,51
21	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	397,34	-0,21	5,22	5,22
22	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	267,67	0,00	2,78	2,78
23	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,20	0,21	-0,33	-0,33
24	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,69	0,13	-0,65	-0,65
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	94,40	-0,15	-0,85	-0,85
26	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,56	0,00	-5,30	-5,30
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	130,51	-2,30	-9,71	-9,71