



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª (Quarta) Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

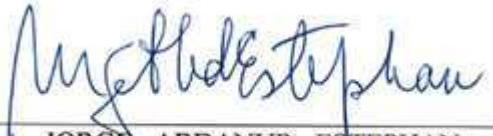
- * Autos de Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação.
- * **Processo nº 1009063-55.2020.8.26.0576**
- * Requerente: Norio Fujisawa e Paulo Storti.
- * Requerido: F&C Apoio Agrícola Ltda Me e outros.

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

- a) a juntada do LAUDO DE AVALIAÇÃO, aos autos.
- b) O levantamento dos honorários periciais conforme doc. de **fls. 77** e **fls. 95**.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 15 de julho de 2021.



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1** O presente feito trata-se de Autos de Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação, requerido por Norio Fujisawa e Paulo Storti contra F&C Apoio Agrícola Ltda Me e outros, Processo nº 1009063-55.2020.8.26.0576 que flui pela 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto- SP.
- 1.2** Conforme documento de fls. 35/39 (Certidão de Penhora), foram penhorados os seguintes imóveis:
- Imóvel 1: objeto da **Matrícula sob nº 485 do 2º O.R.I** de São José do Rio Preto- no Bairro Vila São Judas Tadeu.
- Imóvel 2: objeto da **Matrícula sob nº 51.077 do 2º O.R.I** de São José do Rio Preto- propriedade rural em Potirendaba.
- Imóvel 3: objeto da **Matrícula sob nº 51.078 do 2º O.R.I** de São José do Rio Preto- propriedade rural em Potirendaba.
- Imóvel 4: objeto da **Matrícula sob nº 51.079 do 2º O.R.I** de São José do Rio Preto- propriedade rural em Potirendaba.
- Imóvel 5: objeto da **Matrícula sob nº 54.328 do 2º O.R.I** de São José do Rio Preto- no bairro Jardim São Marco.
- 1.3** Em sua Decisão de fls. 73 dos autos, o MM. Juiz nomeou este perito signatário para avaliar os bens descritos as fls. 01 e mencionados acima.



- 1.4** De acordo com o documento de fls. 104 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM Juiz, para o dia 16 de abril de 2021, da seguinte forma:
- a)** às 13:15 horas do dia 16/04/2021, na Avenida São Judas (lote 8 da quadra 5), esquina com a rua Dr. Lino Ítalo Braile;
 - b)** às 14:15 horas do dia 16/04/2021, no imóvel da rua Antonio Dias nº 800, Jardim São Marcos;
 - c)** às 15:30 horas do dia 16/04/2021, defronte à entrada principal da Prefeitura de Potirendaba para, de lá, o perito e quem for acompanhar as vistorias, se dirigirem para os três imóveis rurais.

2 - EXAMES -

Por ocasião dos exames, constatamos o seguinte, com relação aos imóveis em pauta:

2.1 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 485 DO 2º O.R.I:

Quando da data e hora determinadas pelo MM. Juiz (16/04/2021 às 13:15 horas), este perito realizou a vistoria no imóvel objeto da **rua Doutor Lino Ítalo Braile, nº 88**. Na ocasião destes exames, fomos acompanhados pela senhora dona Maria de Lourdes e também pela Dra. Cristina Nascimento Freitas Cavazan.

2.1.1 DO TERRENO:

O terreno que contém as edificações em questão possui as seguintes principais características:

- * Matrícula nº 485 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto (fls. 51/54).
- * Designação: lote 08 da quadra 05, do bairro Vila São Judas Tadeu.
- * Formato: retangular.
- * Frente: 11,00 metros de frente para Rua Três.
- * Lateral 1: 27,00 metros confrontando com o lote 07.
- * Lateral 2: 27,00 metros confrontando com o lote 09.
- * Fundos: 11,00 metros confrontando com o lote 10 e parte do lote 05.
- * **Área: 297,00 metros quadrados** (conforme matrícula).



2.1.2 DAS BENFEITORIAS (construções):

No terreno acima apontado, há mais de uma edificação que passamos a descreve-las:

2.1.2.1 Edificação principal:

- * Forro:
 - sem forro na área de serviço.
 - forro de PVC no despejo.
 - laje nos demais compartimentos.
- * Piso:
 - tacos de madeira na sala.
 - tacos de madeira no hall.
 - tacos de madeira nos dois dormitórios.
 - cerâmico na área de serviço.
 - cerâmico na garagem.
 - cerâmico no despejo.
 - cerâmico (40 x 40) na cozinha.
 - cerâmico (7,5 x 7,5) no banheiro
- * Revestimento: cerâmico em toda extensão das paredes da cozinha e do banheiro.
- * Pintura: látex sobre massa corrida.
- * Esquadrias: de madeira e de ferro com vidro.
- * Compartimentos:
 - garagem.
 - sala.
 - hall.
 - banheiro.
 - 2 dormitórios.
 - cozinha.
 - área de serviço.
 - despejo.

2.1.2.2 Edícula de fundos:

Composta por 02 dormitórios, banheiro, sala e cozinha.

* **Área total construída: 138,50 metros quadrados** (conforme Cadastro Municipal sob nº 0408491000).



2.1.3 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 e 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.

2.2 QUANTO AOS 3 (TRÊS) IMÓVEIS RURAIS:

Foram também penhorados nesses autos 03 (três) imóveis rurais, objetos das Matrículas nº 51.077, nº 51.078 e nº 51.079. Examinando-os, constatamos que, **administrativamente e não juridicamente, esses 03 (três) imóveis, “in loco”, estão unificados entre si;** ou seja, não há cercas delimitando as divisas entre eles.

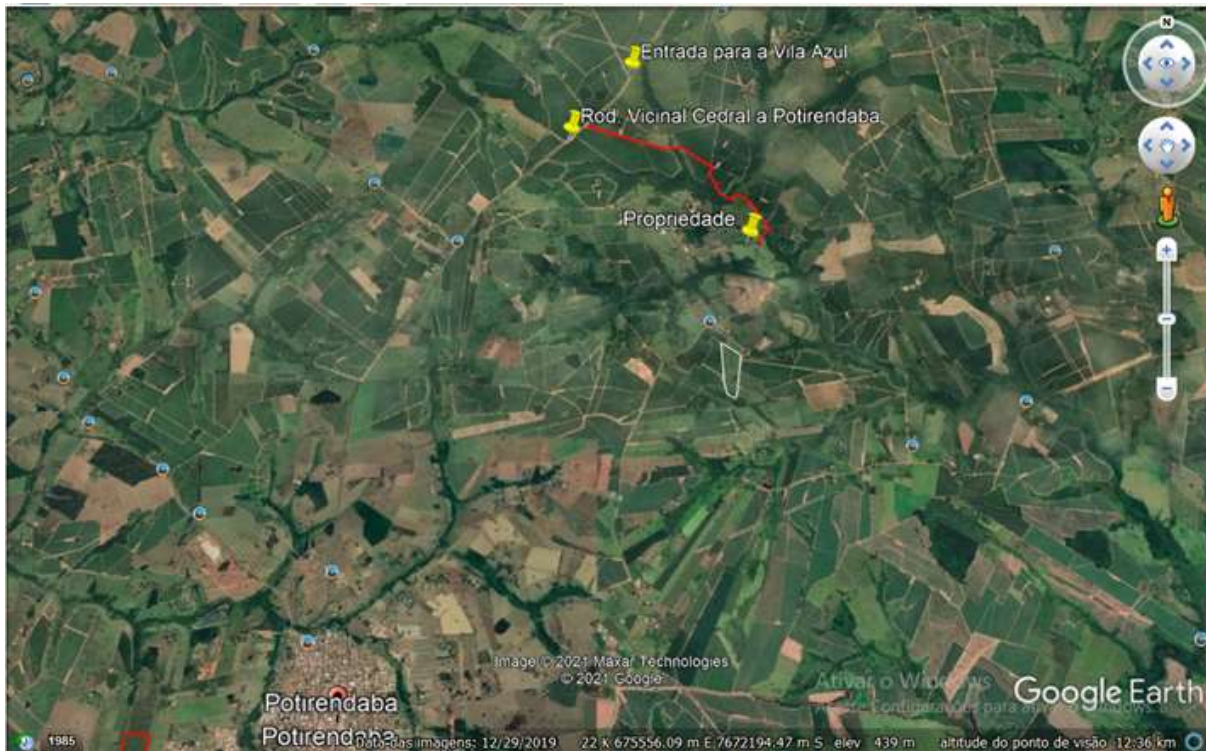
Para chegarmos até os locais desses 03 (três) imóveis rurais, os quais, repisamos que, no local, estão eles unificados entre si; percorremos um total de 26 km saindo de São José do Rio Preto, no seguinte trajeto:

- Pela Rodovia Washington Luis, no sentido Rio Preto/São Paulo, percorremos cerca de 12km.
- Daí, adentramos na Rodovia Vicinal que dá acesso ao Município de Potirendaba e, por essa rodovia percorremos 10 km.
- Daí, na altura do KM 10 dessa Rodovia Vicinal, adentramos à esquerda numa estrada de terra batida, por onde, percorremos cerca de 3,5/3,8 km até chegarmos no local desses 03 imóveis rurais penhorados nos autos em questão.

 Observação: quando vistoriamos os 03 (três) imóveis rurais acima citados, os quais distam cerca de 26 km de São José do Rio Preto, fomos acompanhados pelo senhor Matheus Castilho Freitas da Silva.



Reproduzimos abaixo, uma imagem aérea exibindo a localização desses 03 (três) imóveis rurais penhorados:



2.2.1 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 51.077 DO 2º O.R.I:

2.2.1.1 DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em pauta localiza-se no município de Potirendaba, encravado no imóvel geral da Fazenda Sapé ou Paula Vieira, possuindo denominação especial de “Sítio Três coqueiros”, objeto da Matrícula nº 51.077 do 2º O.R.I. de São José do Rio Preto (fls. 55/58).

2.2.1.2 ÁREA:

O imóvel objeto da Matrícula 51.077 do 2º O.R.I é composto por **8,40 alqueires ou 20,34,2596 hectares**.



2.2.2 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 51.078 DO 2º O.R.I:

2.2.2.1 DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em pauta localiza-se no município de Potirendaba, encravado no imóvel geral da Fazenda Sapé ou Paula Vieira, possuindo denominação especial de “Sítio Três coqueiros”, objeto da Matrícula nº 51.078 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto (fls. 59/62).

2.2.2.2 ÁREA:

O imóvel objeto da Matrícula 51.078 do 2º O.R.I é composto por **4,32 alqueires ou 10,4578 hectares.**

2.2.3 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 51.079 DO 2º O.R.I:

2.2.3.1 DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em pauta localiza-se no município de Potirendaba, encravado no imóvel geral da Fazenda Sapé ou Paula Vieira, possuindo denominação especial de “Sítio Três coqueiros”, objeto da Matrícula nº 51.079 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto (fls. 63/66).

2.2.3.2 ÁREA:

O imóvel objeto da Matrícula 51.079 do 2º O.R.I é composto por **0,2225 alqueires ou 0,538471 hectares.**

2.3 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 54.328 DO 2º O.R.I:

Quando da data e hora determinadas pelo MM. Juiz (16/04/2021 às 14:15 horas), este perito esteve presente no imóvel objeto (**rua Antônio Dias, nº 800**) com a finalidade de vistoria-lo. Na ocasião destes exames, fomos acompanhados pela senhora Renata Nascimento de Freitas Silva e seu filho Matheus Castilho Freitas da Silva.



2.3.1 DO TERRENO:

O terreno que contém as edificações em questão possui as seguintes principais características:

- * Matrícula nº 54.328 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto (fls. 67/69).
- * Designação: lote 14 da quadra 08, do bairro Jardim São Marco.
- * Formato: retangular.
- * Frente: 12,00 metros de frente para Rua Três.
- * Lateral 1: 30,00 metros confrontando com o lote 13.
- * Lateral 2: 30,00 metros confrontando com o lote 15.
- * Fundos: 12,00 metros confrontando com o lote 31.
- * **Área: 360,00 metros quadrados** (conforme matrícula).

2.3.2 DAS BENFEITORIAS (construções):

No terreno acima apontado, há duas edificações (corpo principal + edícula) em seu interior, que passamos a descreve-las:

2.3.2.1 Corpo Principal:

- * Cobertura: telhas cerâmicas sobre madeiramento.
- * Forro:
 - inexistente na garagem.
 - inexistente na varanda com churrasqueira.
 - laje nos demais compartimentos.
- * Piso:
 - cerâmico na garagem.
 - cerâmico na sala.
 - cerâmico no lavabo.
 - cerâmico nos halls.
 - cerâmico na copa.
 - cerâmico na cozinha.
 - cerâmico na área de serviço.
 - cerâmico nos dormitórios.
 - cerâmico nos banheiros
- * Revestimento:
 - cerâmico em toda extensão das paredes da cozinha.
 - cerâmico em toda extensão da parede da pia da área de serviço.



- cerâmico em toda extensão das paredes dos banheiros.

- * Pintura: látex sobre massa corrida.
- * Esquadrias: de madeira e de ferro com vidro.
- * Compartimentos:
 - garagem.
 - sala com 2 ambientes.
 - lavabo.
 - 2 halls.
 - copa.
 - cozinha.
 - área de serviço.
 - 01 banheiro social.
 - 03 dormitórios com armários embutidos, sendo 01 tipo apto. com closed

2.3.2.2 Edícula:

Composta pelos seguintes compartimentos:
01 dormitório, 01 banheiro e uma varanda com churrasqueira.

* **Área total construída: 247,52 metros quadrados** (conforme Cadastro Municipal sob nº 0423069000).

2.3.3 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 e 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.



3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado dos 05 imóveis objetos. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 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.
- 3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 3.1.4 **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.
- 3.1.5 **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.
- 3.1.6 **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.

3.2 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.



- 3.3** Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transacción*”, 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”.
- 3.4** No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- 3.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.
- 3.4.2 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.
- 3.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 3.4.4 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, taxaço, 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.
- 3.4.5 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.
- 3.4.6 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”.



4 - METODOLOGIA -

Para avaliar e aferir o valor de mercado de cada um dos 05 (cinco) imóveis objetos da presente perícia, procederemos assim:

4.1 QUANTO AOS 02 (DOIS) IMÓVEIS URBANOS:

Para estimarmos os valores de mercado de cada um dos 02 imóveis urbanos 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:

4.1.1 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.

4.1.2 Assim para estimarmos, o valor de mercado dos 02 bens urbanos em questão, procederemos assim:

4.1.2.1 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.

4.1.2.2 Para o cálculo do valor de mercado do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($qt = R\$/m^2$).



Posteriormente, 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

4.1.2.3 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 (CUBE) -, 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.

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

4.1.2.4 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: 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%

4.2 QUANTO AOS 03 (TRÊS) IMÓVEIS RURAIS:

Para estimarmos os devidos valores de mercado de cada um dos 03 (três) imóveis rurais objetos dos exames periciais, faremos da seguinte forma:



- 4.2.1 Seguiremos os preceitos da **NBR 14.653 – Avaliação de Bens**, em sua parte 1 (Procedimentos Gerais) e **Parte 3 (Imóveis Rurais)** da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais, no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive servidões rurais. Então, aplicaremos o consagrado **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** com a realização do devido tratamento estatístico nas amostras obtidas para serem adotadas como elementos paradigmas.
- 4.2.2 Para o cálculo do valor de mercado da área nua, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($q_{\text{área}} = \text{R\$/alqueire}$), como já mencionamos acima. Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_{\text{área}} = A_{\text{área}} \times q_{\text{área}} \times F_{\text{ajuste}}$$

Onde:

$V_{\text{área}}$ = valor da área.

$A_{\text{área}}$ = metragem da área (hectares/alqueire).

$q_{\text{área}}$ = valor unitário obtido em pesquisa.

5 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado de cada bem em questão:

5.1 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 485 DO 2º O.R.I:

5.1.1 Cálculo do valor de mercado do terreno:

- 5.1.1.1 Consultando o mercado imobiliário da região em que se encontra situado o imóvel, através de sites especializados em venda de imóveis, obtivemos às seguintes amostras de mercado:



Amostra I	R\$ 469,97/m ²
Amostra II	R\$ 630,43/m ²
Amostra III	R\$ 555,55/m ²
Amostra IV	R\$ 650,00/m ²

5.1.1.2 Média aritmética: R\$ 576,48/m²

5.1.1.3 Intervalo p/ saneamento: de -30% a + 30%
Intervalo p/ saneamento: de R\$ 403,54/m² a R\$ 749,43/m².

5.1.1.4 Amostras descartadas: nenhuma.

5.1.1.5 Média saneada: R\$ 576,48/m²

5.1.1.6 Fator de flexibilidade: +/- 0,90 (cerca de 10% menos).

5.1.1.7 Valor unitário flexibilizado: R\$ 518,83/m².

Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 297,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 518,83/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 154.092,51$$

5.1.2 Cálculo do valor de mercado do terreno:

5.1.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para a edificação deste imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.652,91/\text{m}^2$$



5.1.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$K = 42,6$ (idade em percentagem da vida = 50%); daí

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

$$K_d = (100 - 42,6) \div 100$$

$$K_d = 0,574$$

5.1.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

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

$$V_b = 138,50m^2 \times R\$ 1.652,91/m^2 \times 0,574$$

$$V_b = R\$ 131.404,692$$

5.1.3 Cálculo do valor do imóvel:

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

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

$$V_i = (R\$ 154.092,51 + R\$ 131.404,692) \times 1,00$$

$$V_i = R\$ 285.000,00 \text{ (arredondando)}$$

5.2 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 51.077 DO 2º O.R.I:

5.2.1 Inicialmente, reproduzimos abaixo as pesquisas de mercado efetuadas em sites especializados, na região dos 03 imóveis rurais, com os devidos ajustes para apurarmos o valor do alqueire naquela região:

5.2.1.1 Pesquisas de mercado:

Amostra I	R\$ 178.571,42/alqueire
Amostra II	R\$ 150.000,00/alqueire
Amostra III	R\$ 107.692,30/alqueire
Amostra IV	R\$ 150.000,00/alqueire



5.2.1.2 Média Aritmética: R\$ 146.565,93/alqueire ou **R\$ 60.564,43/hectare**

5.2.1.3 Intervalo p/ saneamento: de -30% a + 30%
Intervalo p/ saneamento: de R\$ 102.596,15/alqueire a R\$ 190.535,70/alqueire

5.2.1.4 Amostras descartadas: nenhuma.

5.2.1.5 Média saneada: R\$ 146.565,93/alqueire ou R\$ 60.564,43/hectare.

5.2.1.6 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de – 10% (0,90).

5.2.1.7 **Valor unitário adotado: R\$ 131.909,33/alqueire ou R\$ 54.507,98/hectare.**

✓ Observação: o valor unitário acima apontado de R\$ 131.909,33/alqueire ou R\$ 54.507,98/hectare, também será utilizado para o cálculo das outras duas propriedades rurais que avaliaremos logo abaixo de Matrículas sob nº 51.078 e nº 51.079, pois as mesmas se localizam na “Fazenda Sapé ou Paula Vieira”; contíguas entre si e sem cercas divisórias entre essas 03 (três) propriedades rurais.

5.2.2 Cálculo do valor do imóvel rural:

$$V_{\text{imóvel}} = A_{\text{área}} \times q_{\text{área}}$$

$$V_{\text{imóvel}} = 20,342596 \text{ hectares} \times \text{R\$ } 54.507,98/\text{hectares}$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.100.000,00 \text{ (arredondando)}$$



5.3 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 51.078 DO 2º O.R.I:

5.3.1 Conforme o que expusemos acima, o **valor unitário** adotado para avaliação deste imóvel rural de 4,32 alqueires ou 10,457888 hectares, corresponde à **R\$ 131.909,33/alqueire ou R\$ 54.507,98/hectare;**

5.3.1.1 Pesquisas de mercado:

Amostra I	R\$ 178.571,42/alqueire
Amostra II	R\$ 150.000,00/alqueire
Amostra III	R\$ 107.692,30/alqueire
Amostra IV	R\$ 150.000,00/alqueire

5.3.1.2 Média Aritmética: R\$ 146.565,93/alqueire ou R\$ 60.564,43/hectare

5.3.1.3 Intervalo p/ saneamento: de -30% a + 30%
Intervalo p/ saneamento: de R\$ 102.596,15/alqueire a R\$ 190.535,70/alqueire

5.3.1.4 Amostras descartadas: nenhuma.

5.3.1.5 Média saneada: R\$ 146.565,93/alqueire ou R\$ 60.564,43/hectare

5.2.1.6 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de – 10% (0,90).

5.3.1.7 **Valor unitário adotado: R\$ 131.909,33/alqueire ou R\$ 54.507,98/hectare.**

5.3.2 Cálculo do valor do imóvel rural:

$$V_{\text{imóvel}} = A_{\text{área}} \times q_{\text{área}}$$

$$V_{\text{imóvel}} = 10,457888 \text{ hectares} \times \text{R\$ } 54.507,98/\text{hectare}$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 570.000,00 \text{ (arredondando)}$$



5.4 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 51.079 DO 2º O.R.I:

5.4.1 Conforme o que expusemos, o **valor unitário** adotado para avaliação deste imóvel rural de 0,2225 alqueires ou 0,538477 hectares, corresponde à **R\$ 131.909,33/alqueire ou R\$ 54.507,98/hectare;**

5.4.1.1 Pesquisas de mercado:

Amostra I	R\$ 178.571,42/alqueire
Amostra II	R\$ 150.000,00/alqueire
Amostra III	R\$ 107.692,30/alqueire
Amostra IV	R\$ 150.000,00/alqueire

5.4.1.2 Média Aritmética: R\$ 146.565,93/alqueire ou **R\$ 60.564,43/hectare**

5.4.1.3 Intervalo p/ saneamento: de -30% a + 30%
Intervalo p/ saneamento: de R\$ 102.596,15/alqueire a R\$ 190.535,70/alqueire

5.4.1.4 Amostras descartadas: nenhuma.

5.4.1.5 Média saneada: R\$ 146.565,93/alqueire ou **R\$ 60.564,43/hectare**

5.4.1.6 Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de – 10% (0,90).

5.4.1.7 **Valor unitário adotado: R\$ 131.909,33/alqueire ou R\$ 54.507,98/hectare.**

5.4.2 Cálculo do valor do imóvel rural:

$$V_{\text{imóvel}} = A_{\text{área}} \times q_{\text{área}} \times F_{\text{ajuste}}$$

$$V_{\text{imóvel}} = 0,538477 \text{ hectares} \times \text{R\$ } 54.507,98/\text{hectare}$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 29.350,00 \text{ (arredondando)}$$



5.5 IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA SOB Nº 54.328 DO 2º O.R.I:

5.5.1 Cálculo do valor de mercado do terreno:

5.5.1.1 Consultando o mercado imobiliário da região em que se encontra situado o imóvel, através de sites especializados em venda de imóveis, obtivemos às seguintes amostras de mercado:

Amostra I	R\$ 541,66/m²
Amostra II	R\$ 780,14/m²
Amostra III	R\$ 555,55/m²
Amostra IV	R\$ 597,22/m²
Amostra V	R\$ 611,11/m²
Amostra VI	R\$ 740,74/m²

5.5.1.2 Média aritmética: R\$ 637,73/m²

5.5.1.3 Intervalo p/ saneamento: de -30% a + 30%
Intervalo p/ saneamento: de R\$ 446,41/m² a R\$ 829,05/m².

5.5.1.4 Amostras descartadas: nenhuma.

5.5.1.5 Média saneada: R\$ 637,73/m²

5.5.1.6 Fator de flexibilidade: +/- 0,90 (cerca de 10% menos).

5.5.1.7 Valor unitário flexibilizado: R\$ 573,96/m².

Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 360,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 573,96/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 206.625,60$$



5.5.2 Cálculo do valor das benfeitorias:

5.5.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para a edificação deste imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 2.032,54/\text{m}^2$$

5.5.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$K = 35,2$ (idade em percentagem da vida = 46%);

Daí:

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

$$K_d = (100 - 35,2) \div 100$$

$$K_d = 0,648$$

5.5.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

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

$$V_b = 247,52\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.032,54/\text{m}^2 \times 0,648$$

$$V_b = \text{R\$ } 326.005,11$$

5.5.3 Cálculo do valor do imóvel:

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

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

$$V_i = (\text{R\$ } 206.625,60 + \text{R\$ } 326.005,11) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 530.000,00 \text{ (arredondando)}$$



6 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em julho de 2021, concluímos que os 05 (cinco) imóveis objetos desta perícia (2 urbanos e 3 rurais), tem os justos e reais valores.

Imóvel 1: Matrícula sob nº 485 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto-S.P.

* Valor de 100%	R\$ 279.000,00
* Valor de 50%	R\$ 139.500,00

Imóvel 2: Matrícula sob nº 51.077 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto-S.P.

* Valor de 100%	R\$ 1.100.000,00
* Valor de 50%	R\$ 550.000,00
* Valor de 25%	R\$ 275.000,00
* Valor de 11,11111%	R\$ 122.222,21

Imóvel 3: Matrícula sob nº 51.078 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto-S.P.

* Valor de 100%	R\$ 570.000,00
* Valor de 50%	R\$ 285.000,00
* Valor de 25%	R\$ 142.500,00
* Valor de 11,11111%	R\$ 63.333,33

Imóvel 4: Matrícula sob nº 51.079 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto-S.P.

* Valor de 100%	R\$ 29.350,00
* Valor de 50%	R\$ 14.675,00
* Valor de 25%	R\$ 7.337,50
* Valor de 11,11111%	R\$ 3.261,11

Imóvel 5: Matrícula sob nº 54.328 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto-S.P.

* Valor de 100%	R\$ 530.000,00
-----------------	----------------



- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 1009063-55.2020.8.26.0576 da 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto-S.P.) segue em 80 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 15 de julho de 2021.

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 bem imóvel situado na Rua Dr. Lino Ítalo Abreu nº 80, no bairro Vila São Judas Tadeu, em São José do Rio Preto- S.P.



Foto 01

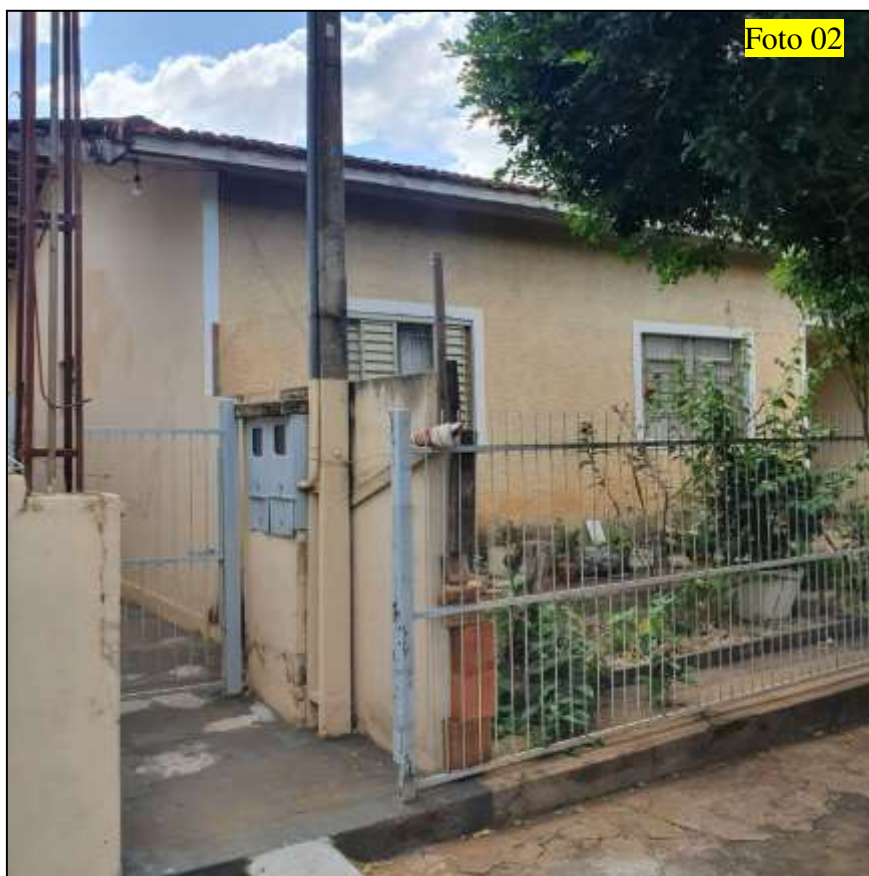


Foto 02



Foto 03



Foto 04

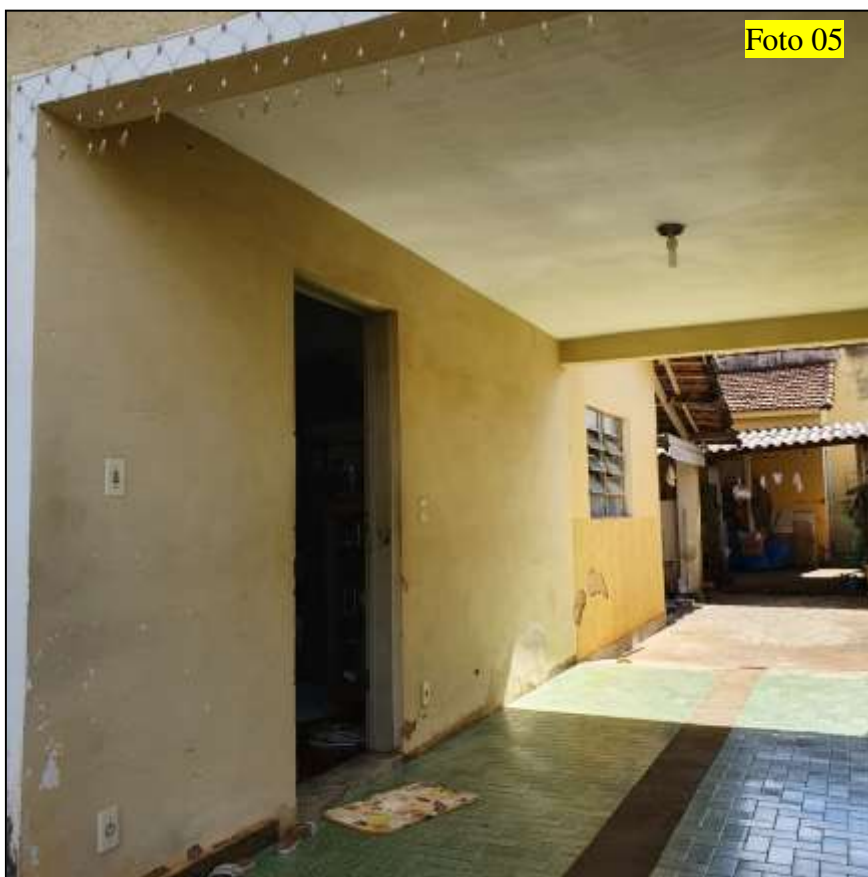


Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08





Foto 11

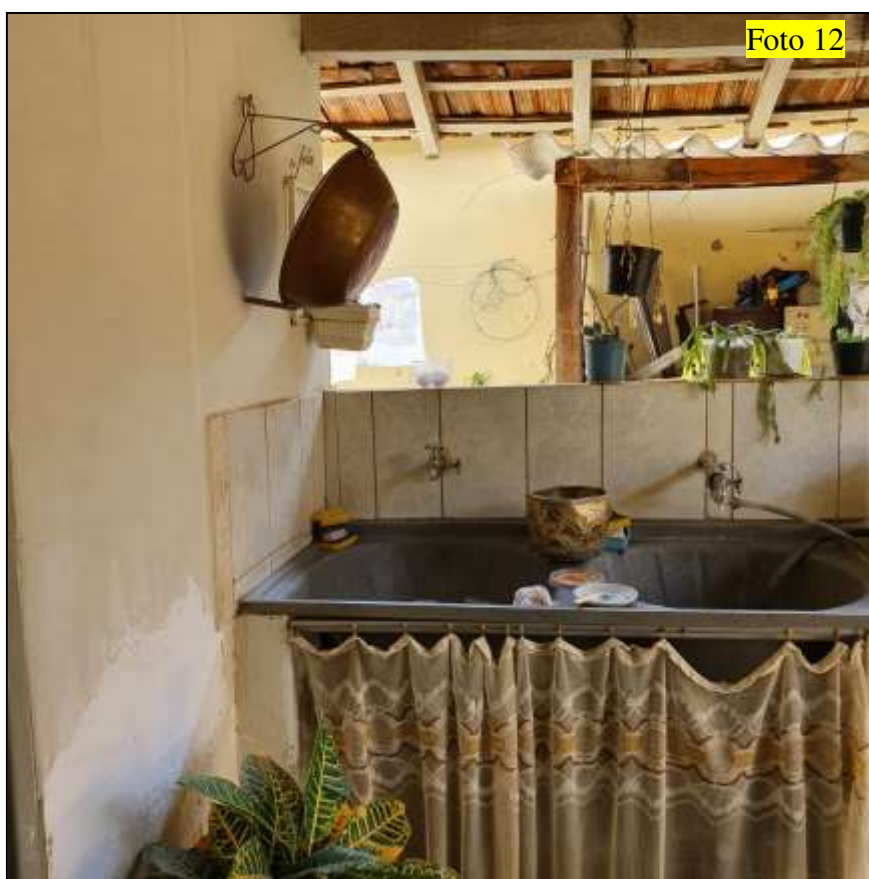


Foto 12



Foto 13

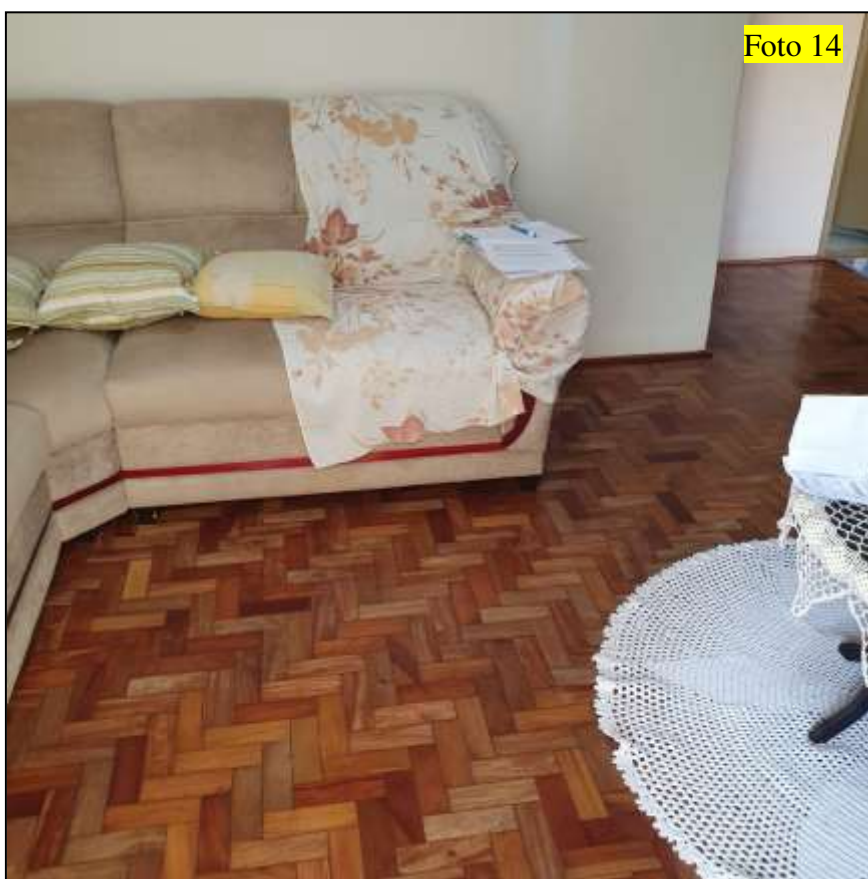
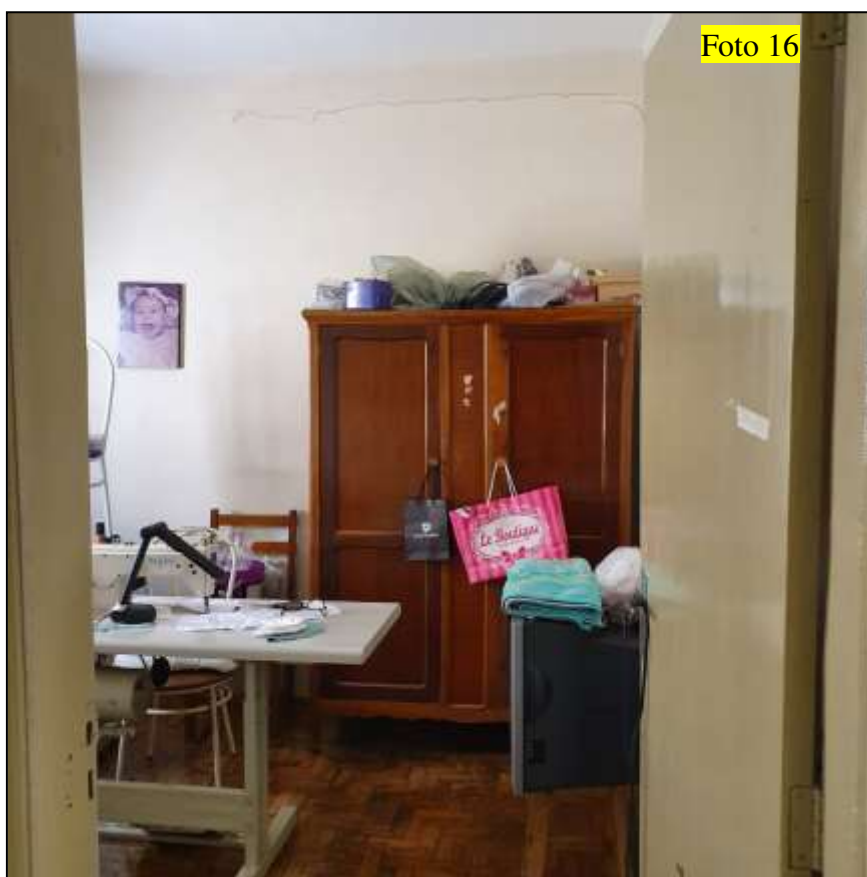
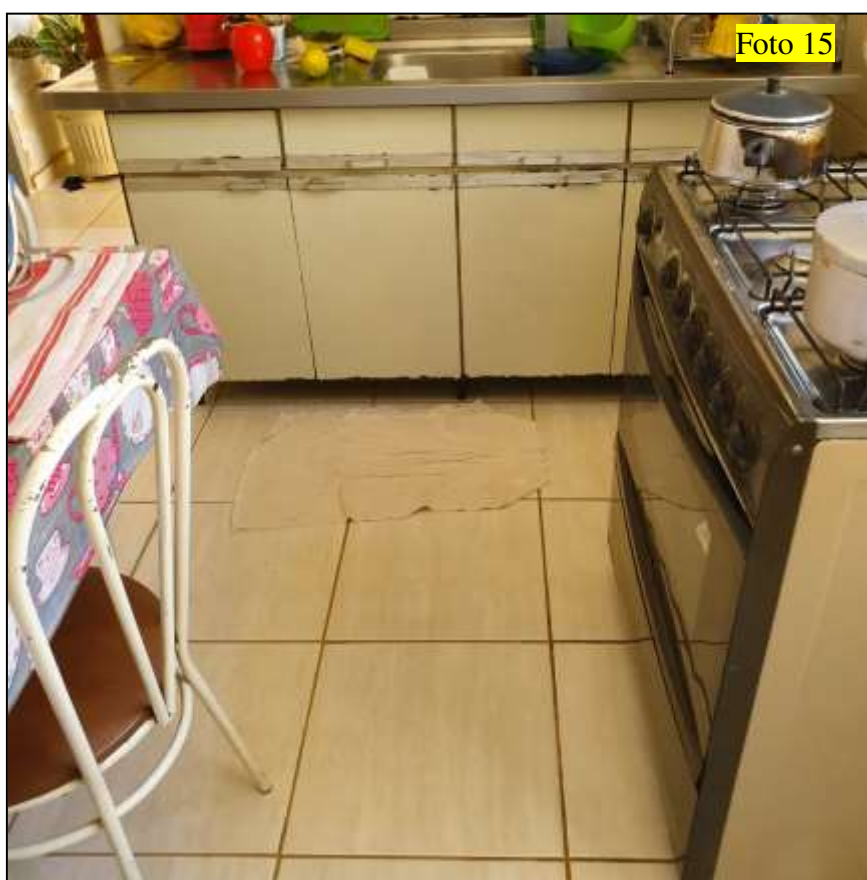


Foto 14



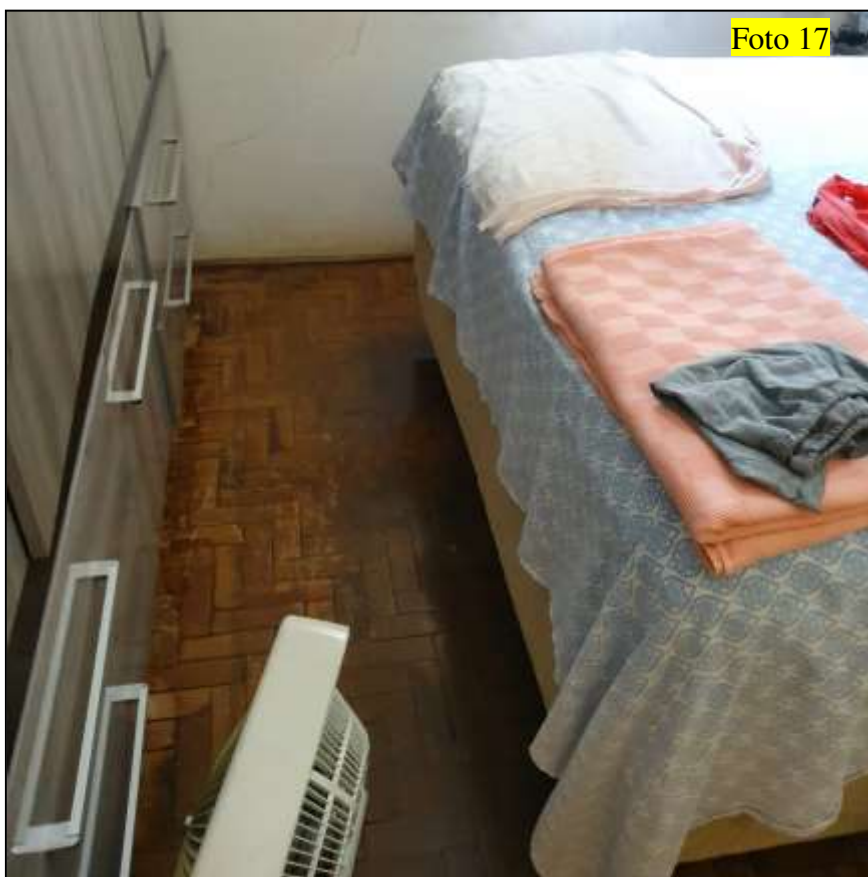


Foto 17

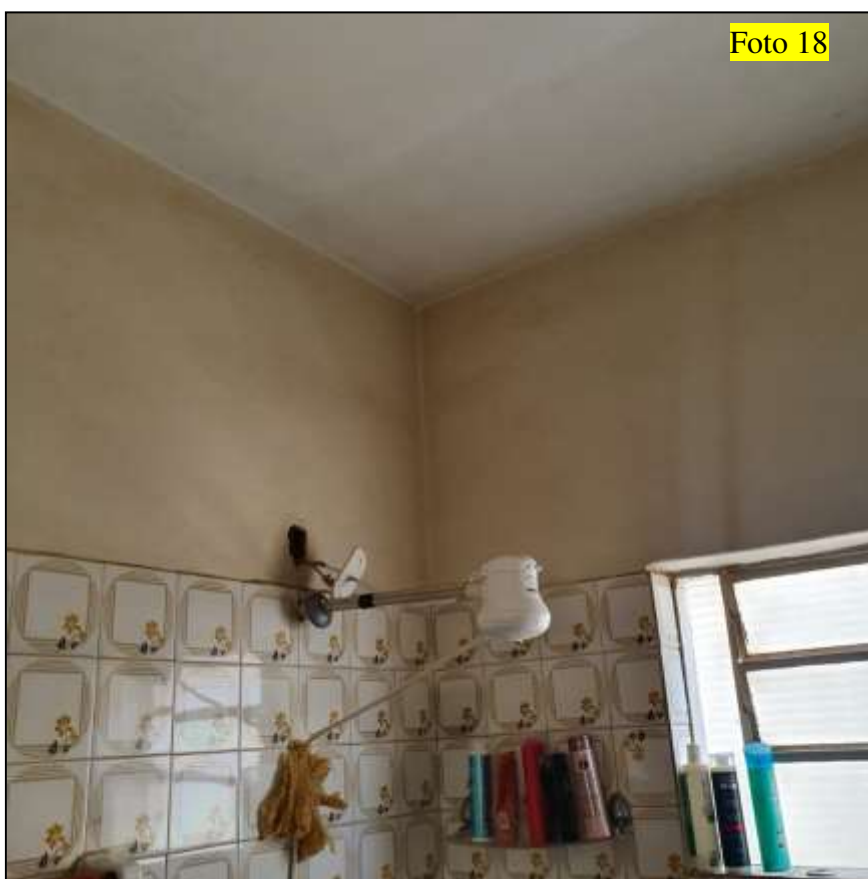


Foto 18



Foto 19



Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características do bem imóvel situado na Rua Antônio Dias nº 800, Jardim São Marco em São José do Rio Preto -SP



Foto 20

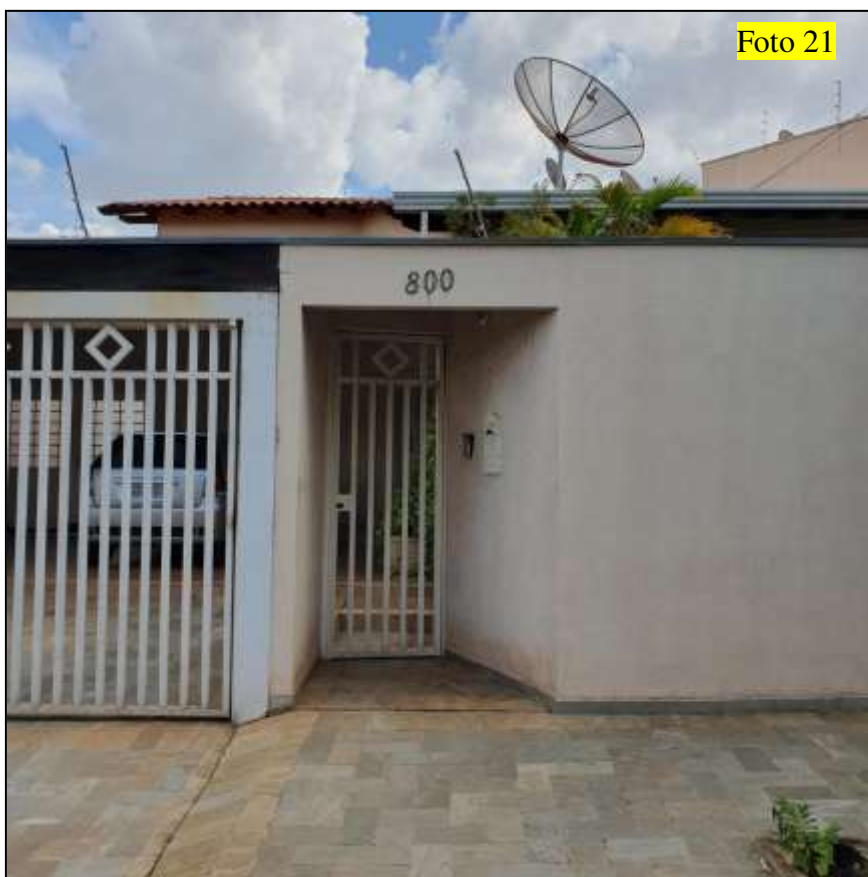


Foto 21



Foto 22



Foto 23

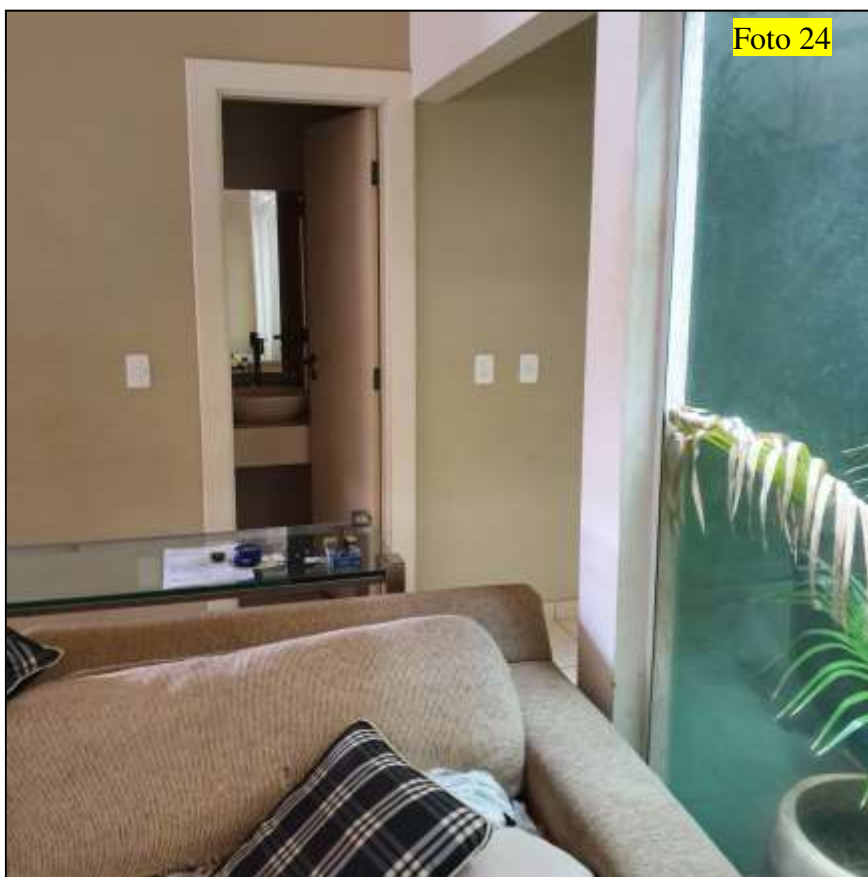


Foto 24

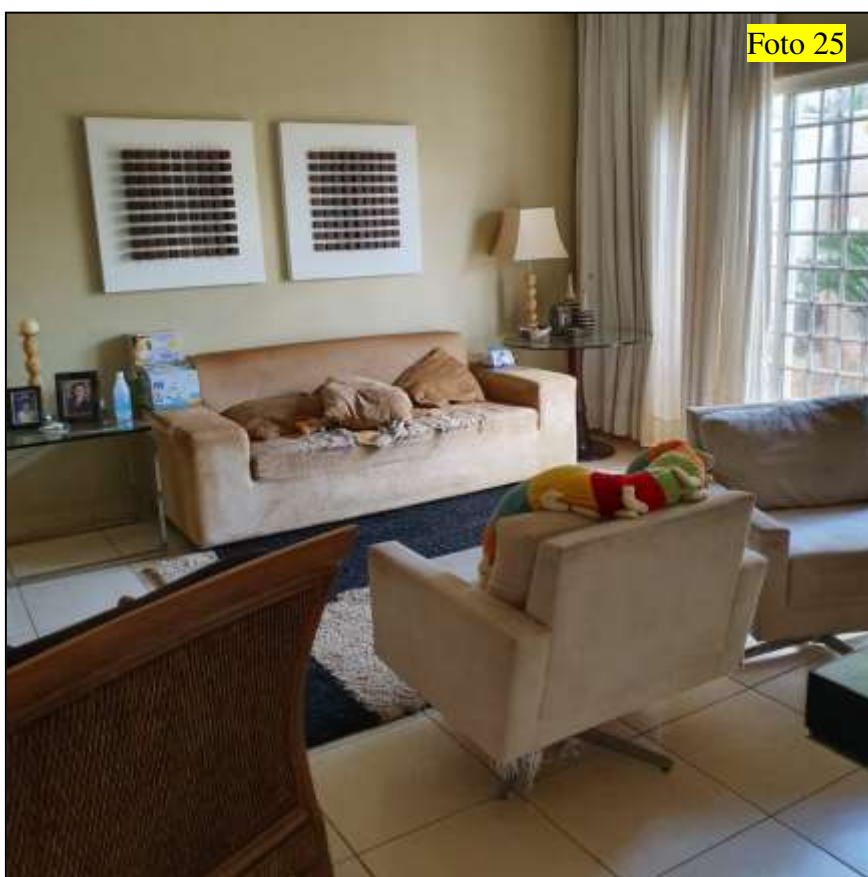


Foto 25

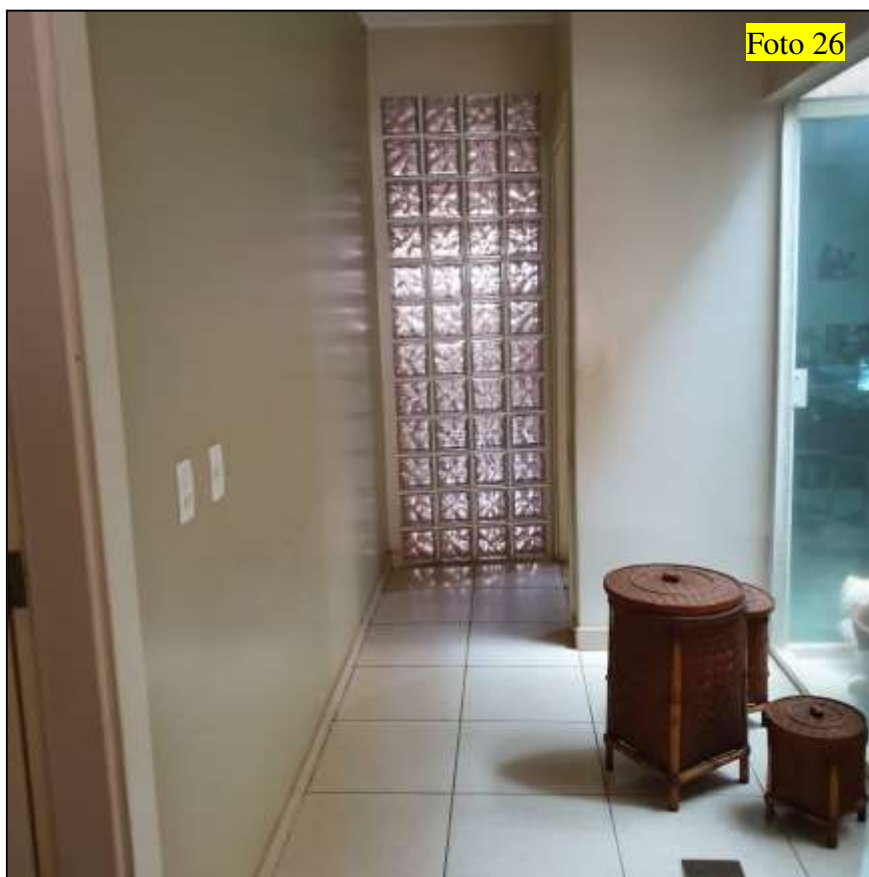


Foto 26

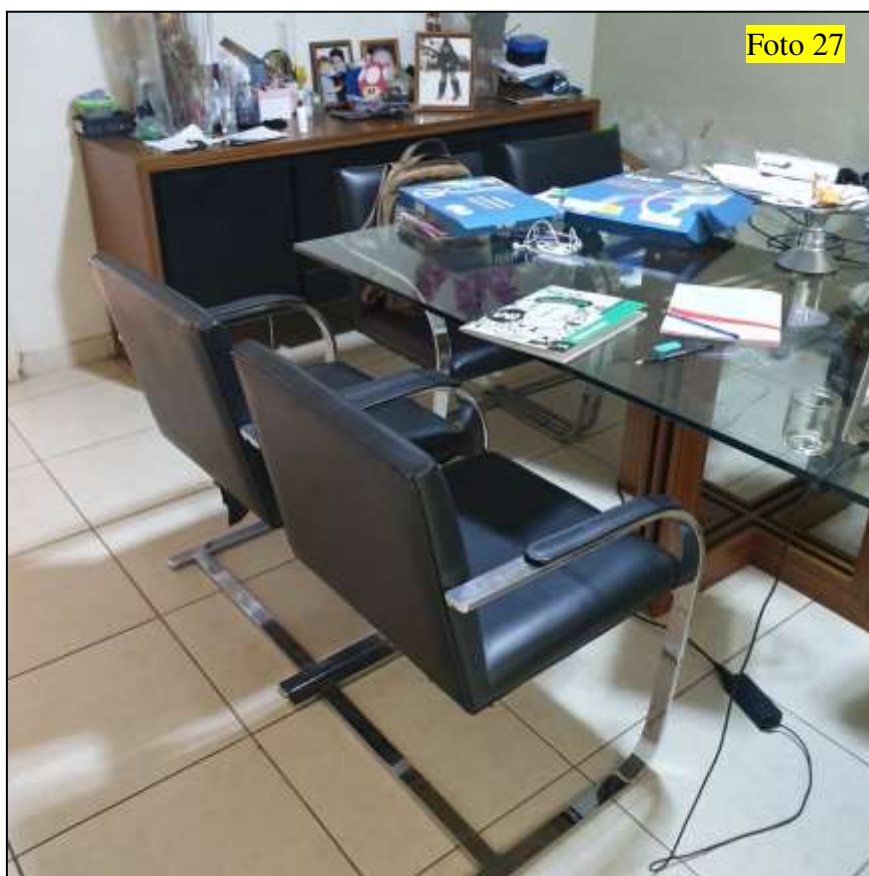


Foto 27

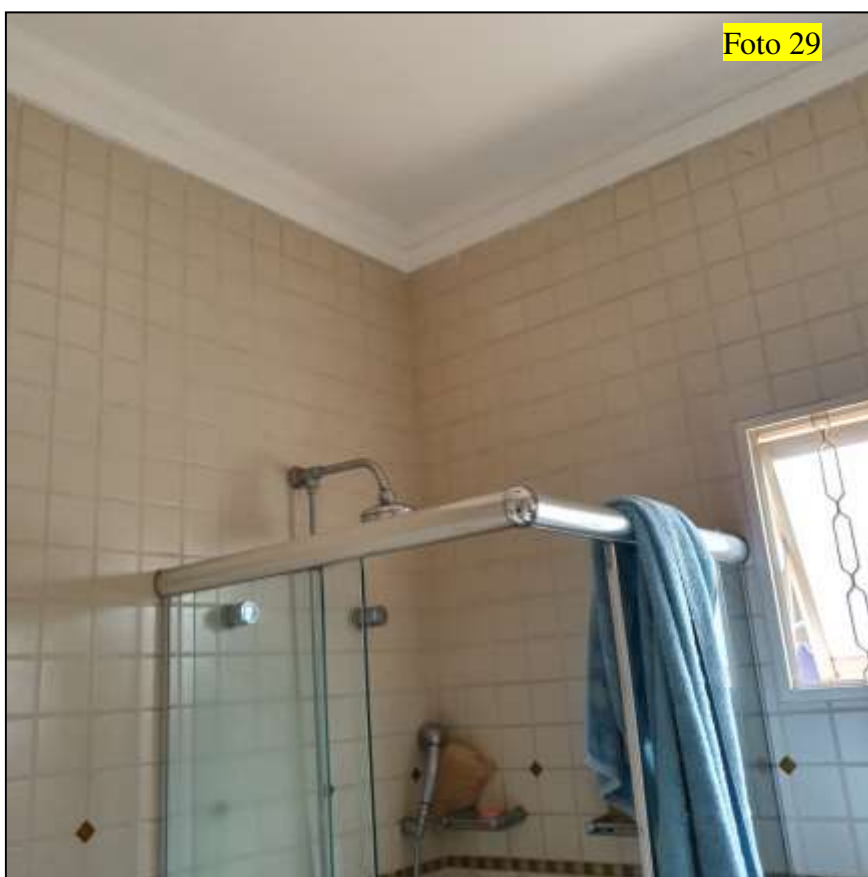
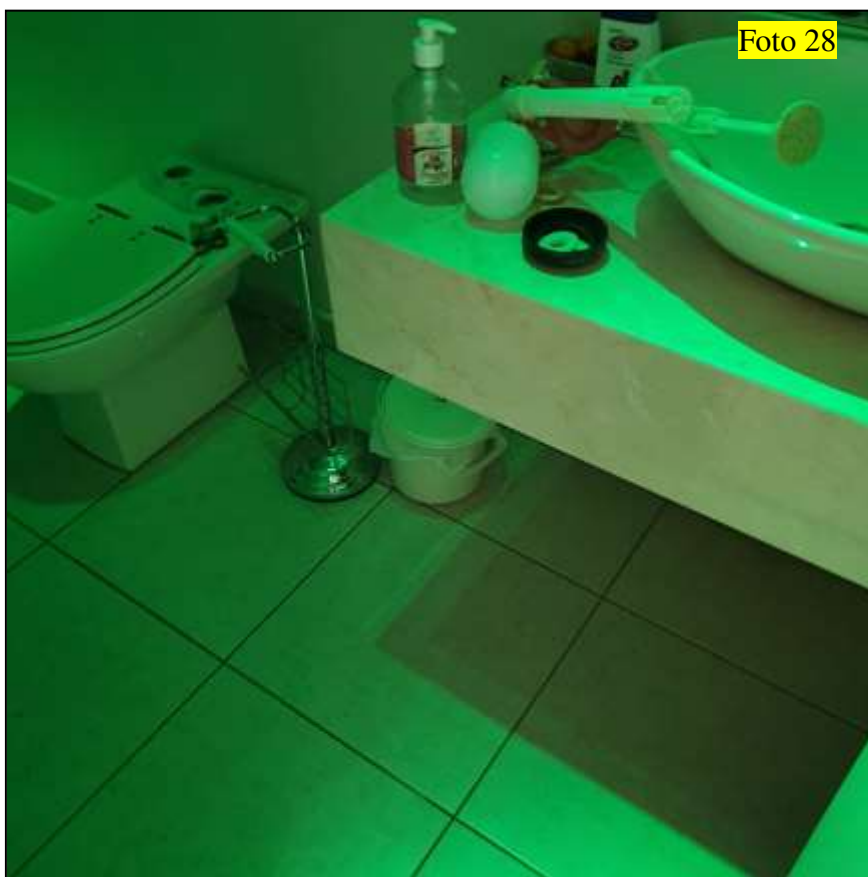




Foto 30

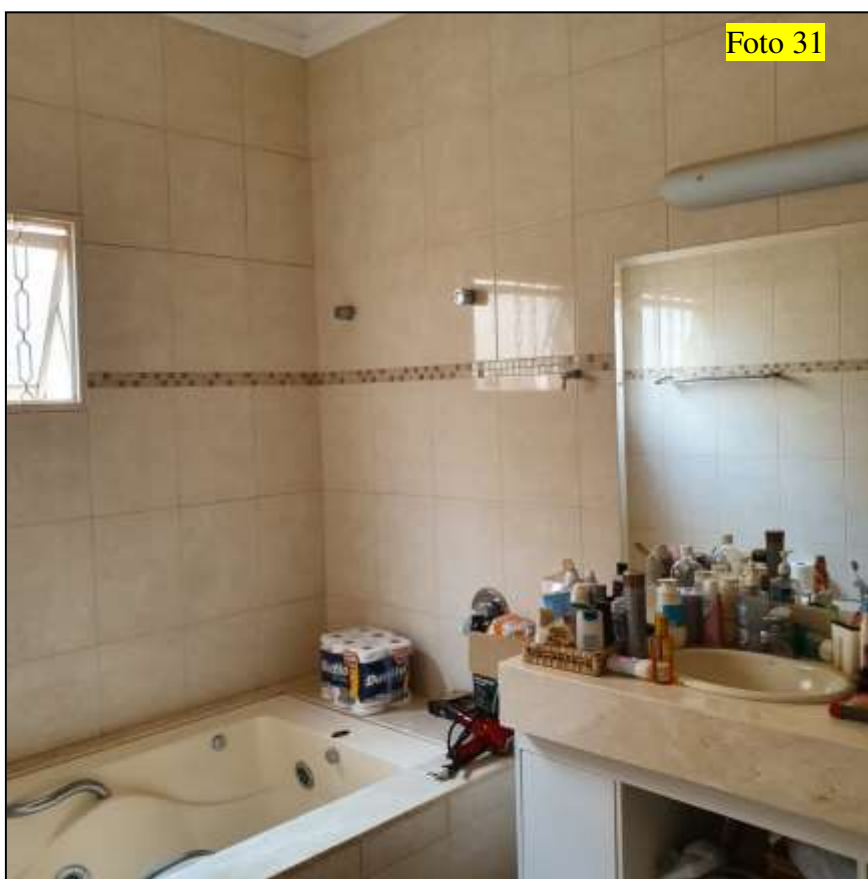


Foto 31



Foto 32



Foto 33

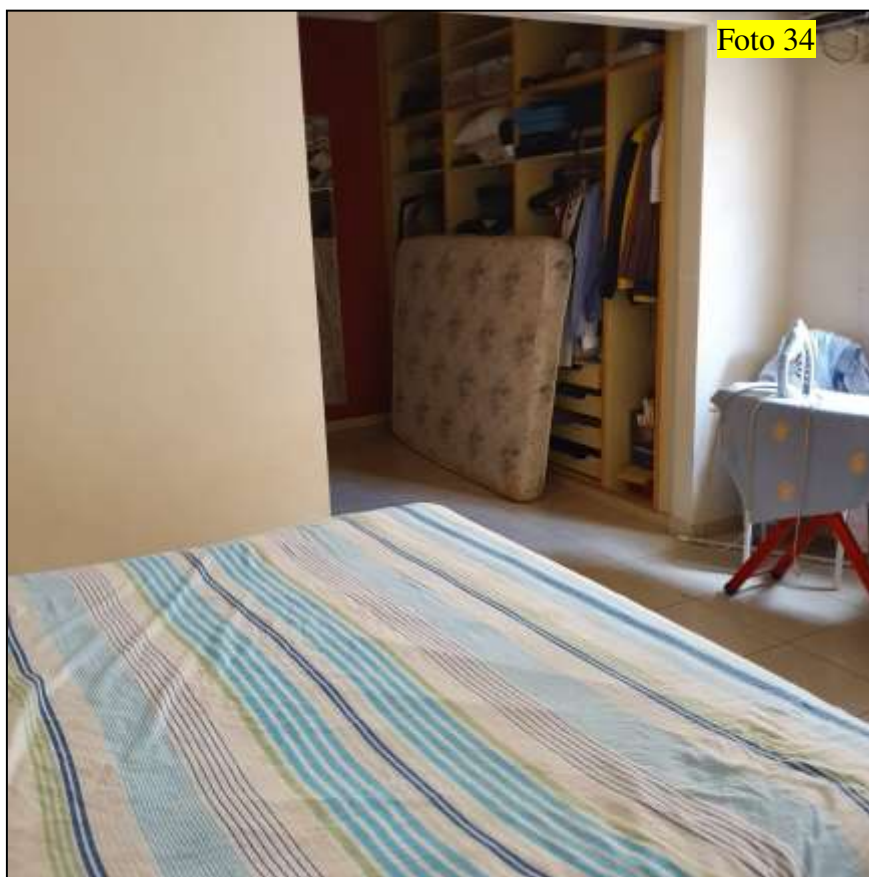


Foto 34

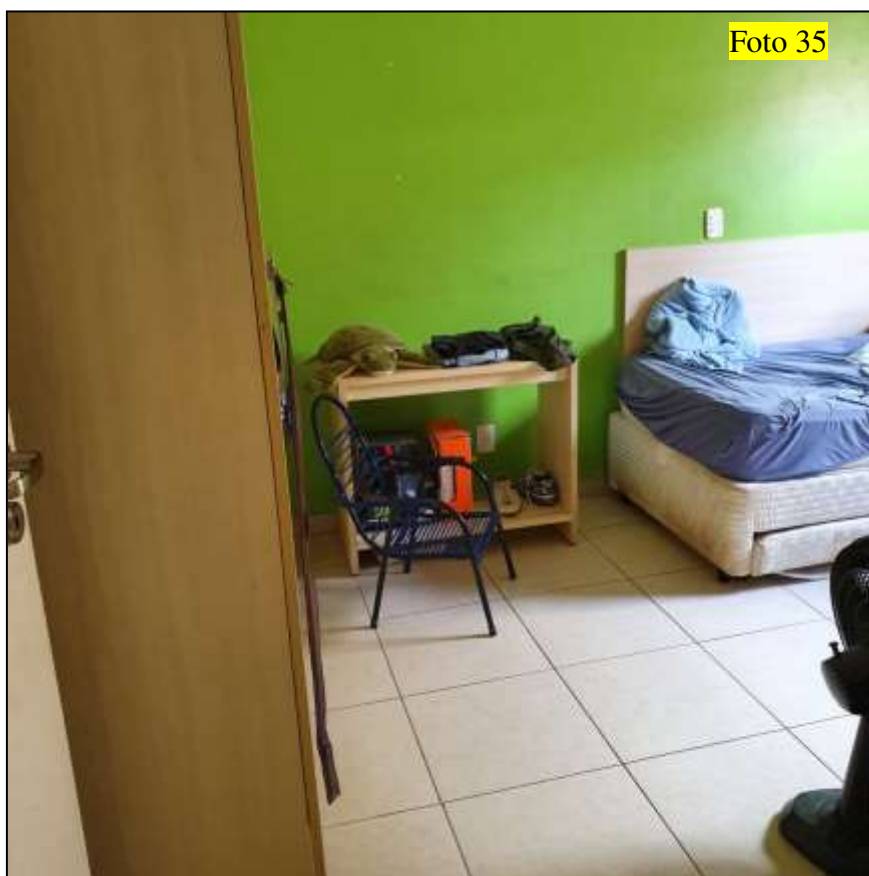


Foto 35

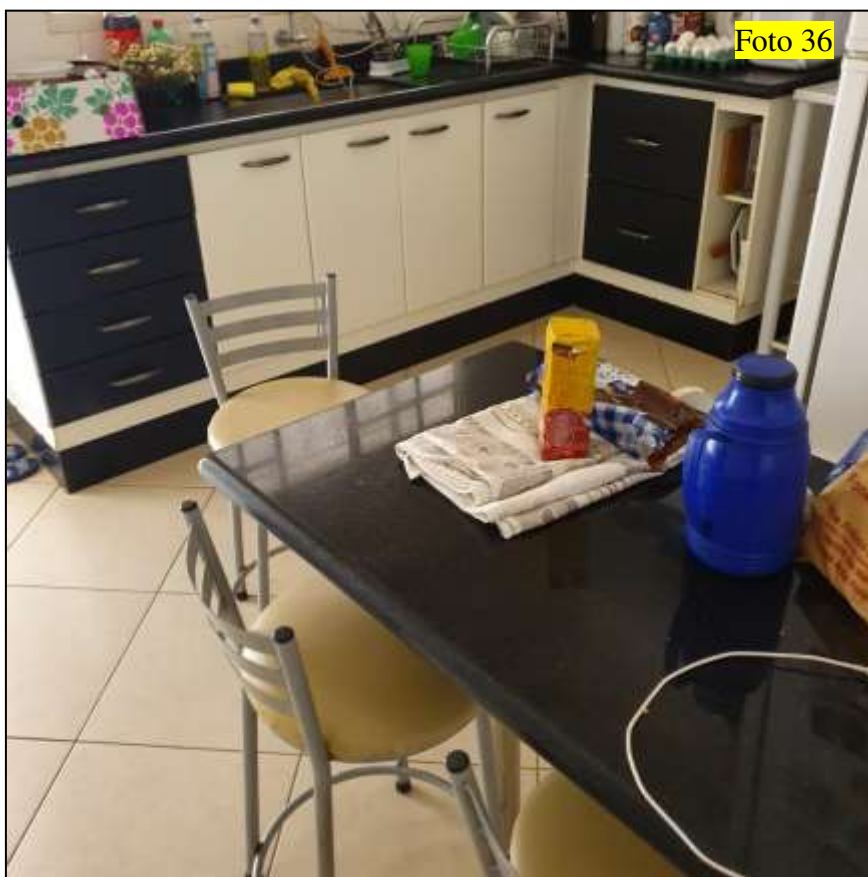


Foto 36

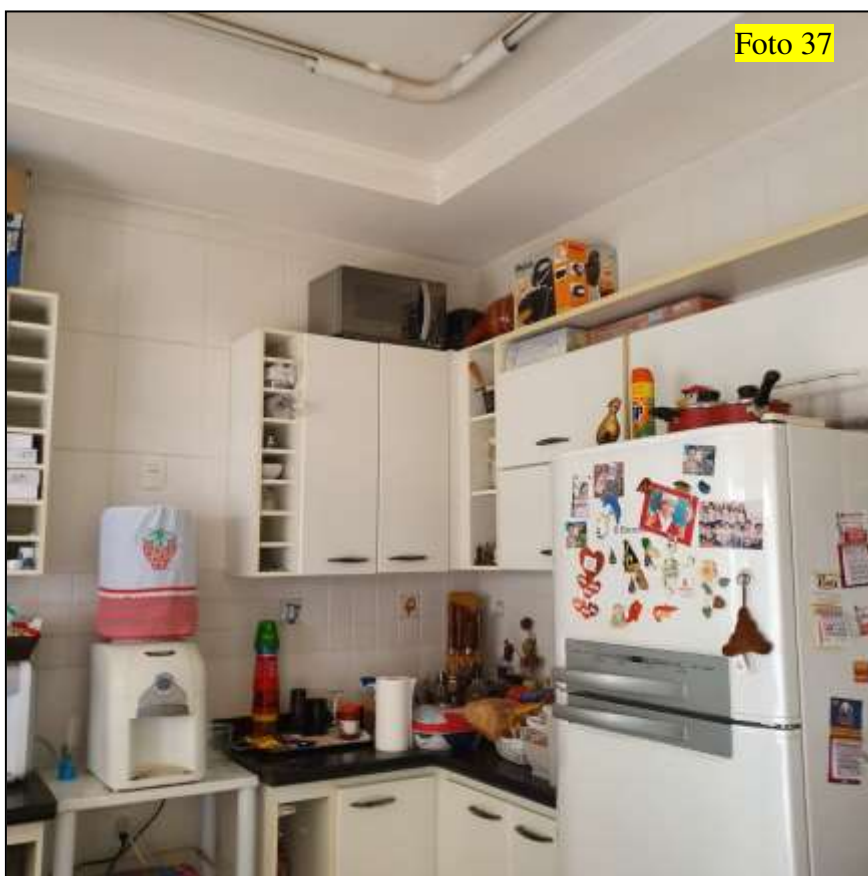


Foto 37

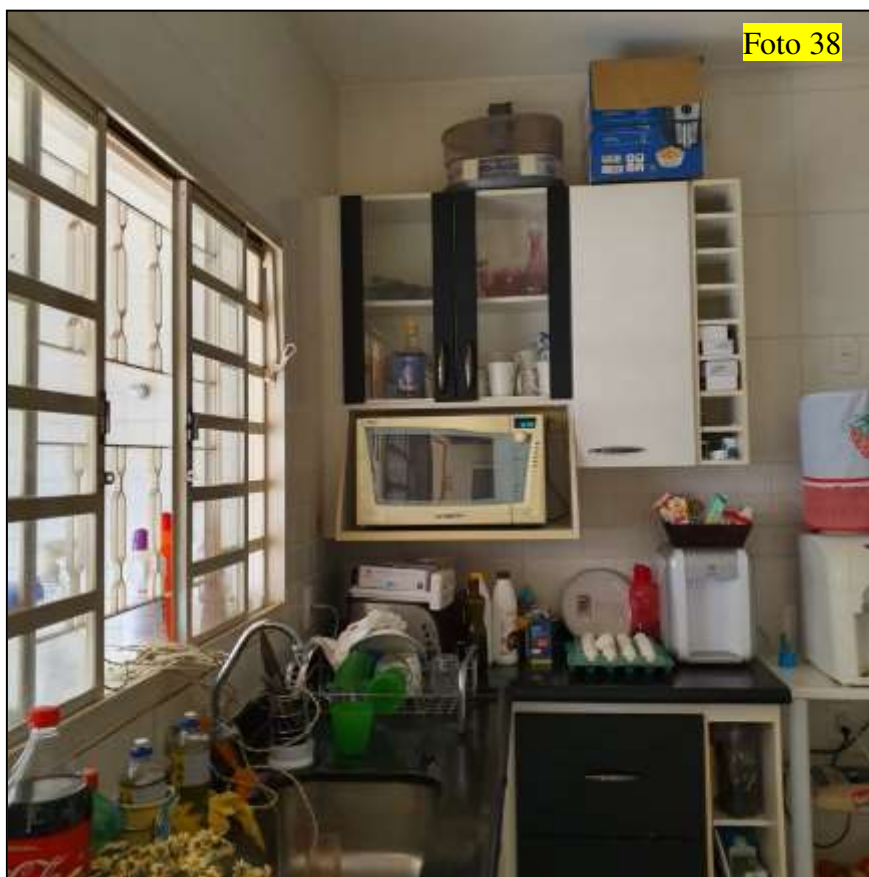


Foto 38

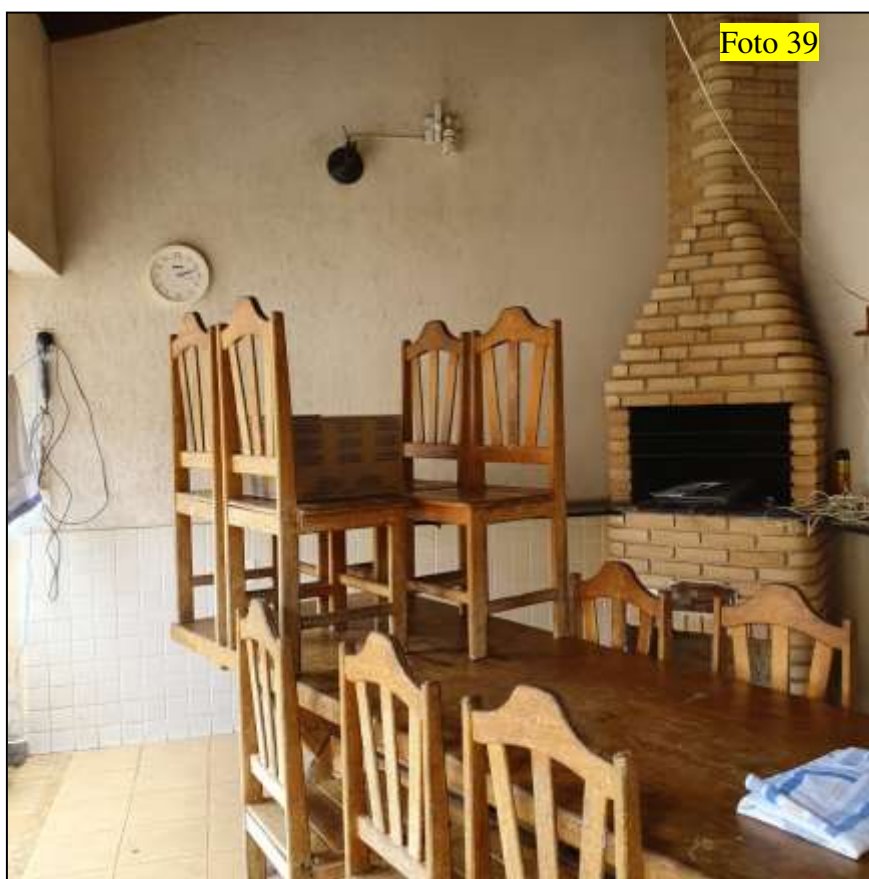


Foto 39

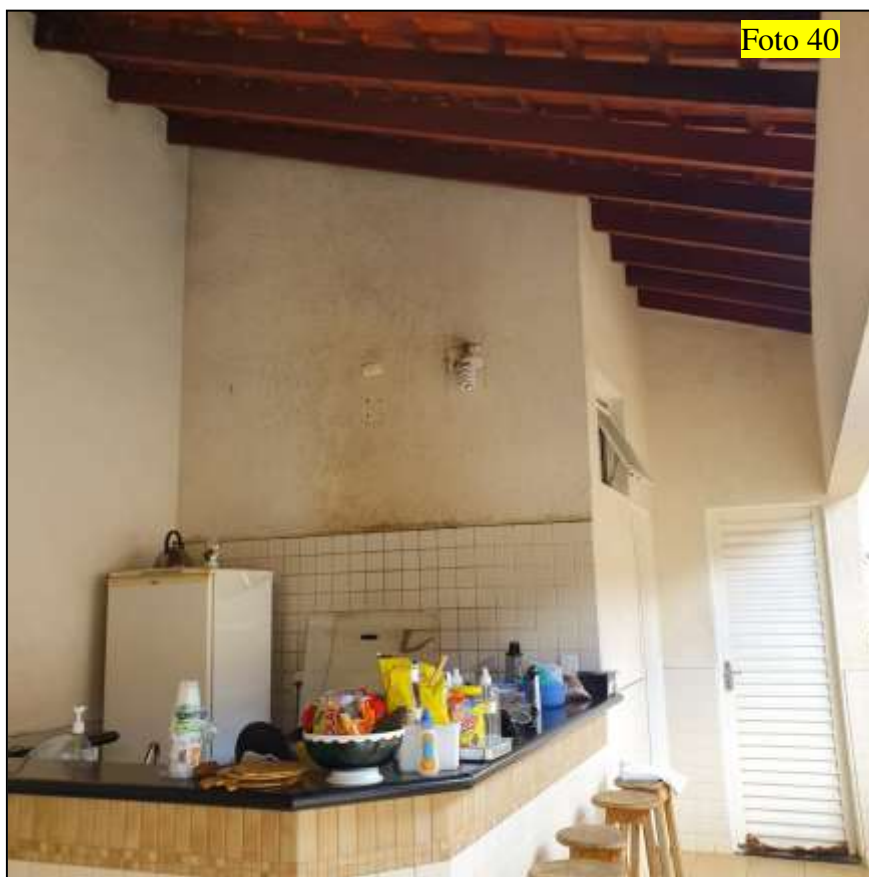


Foto 40

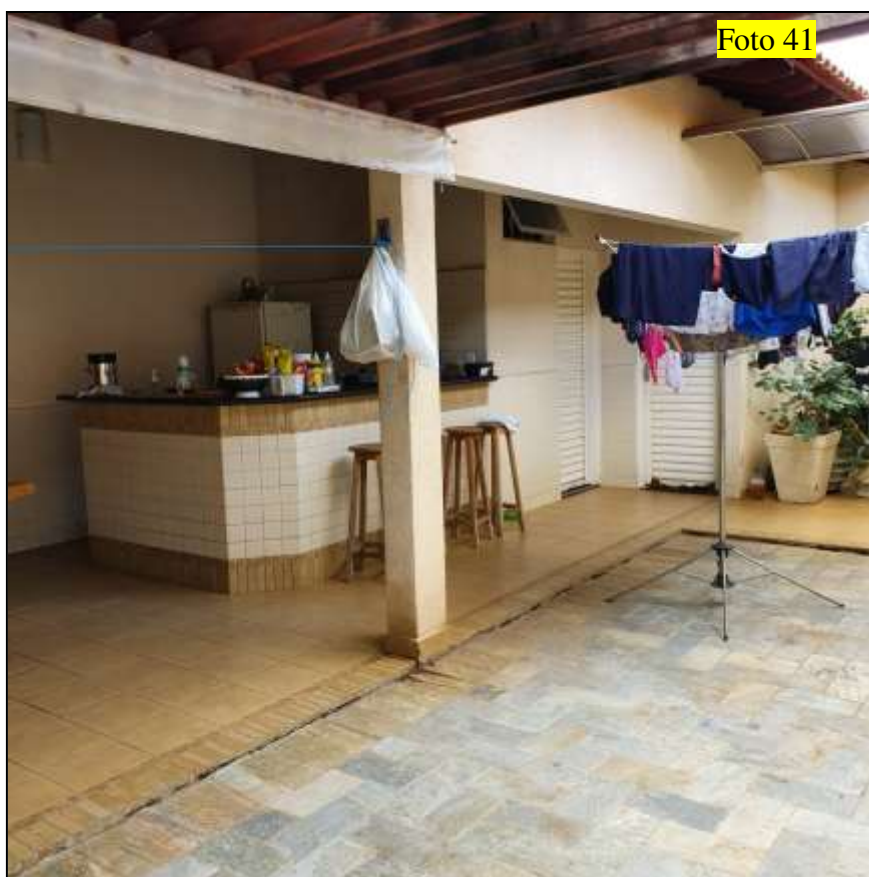


Foto 41

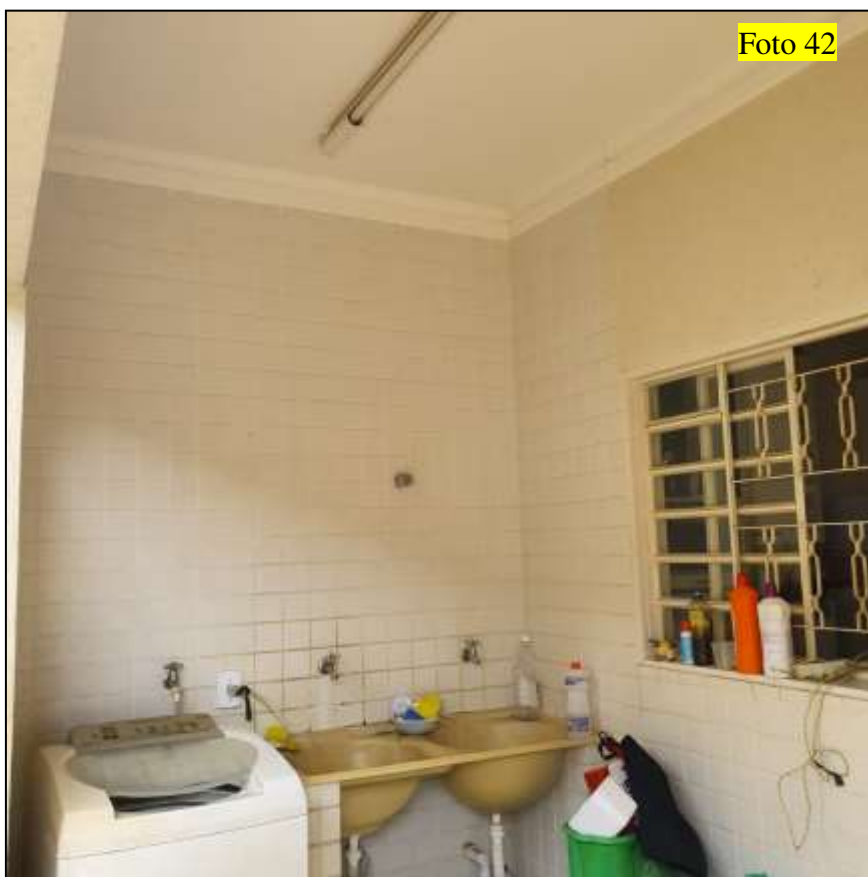


Foto 42

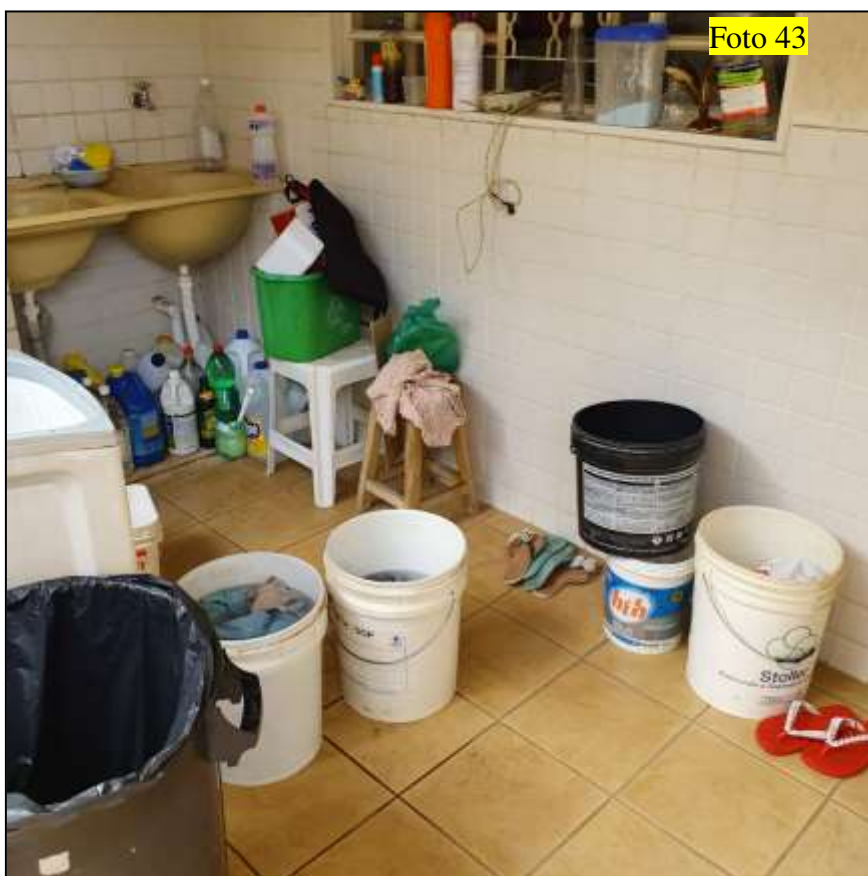


Foto 43



Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características dos 03 imóveis rurais situados em Potirendaba, objetos das Matrículas nº 51.077, nº 51.078 e nº 51.079 do 2º O.R.I de São José do Rio Preto-S.P.



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49





Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67

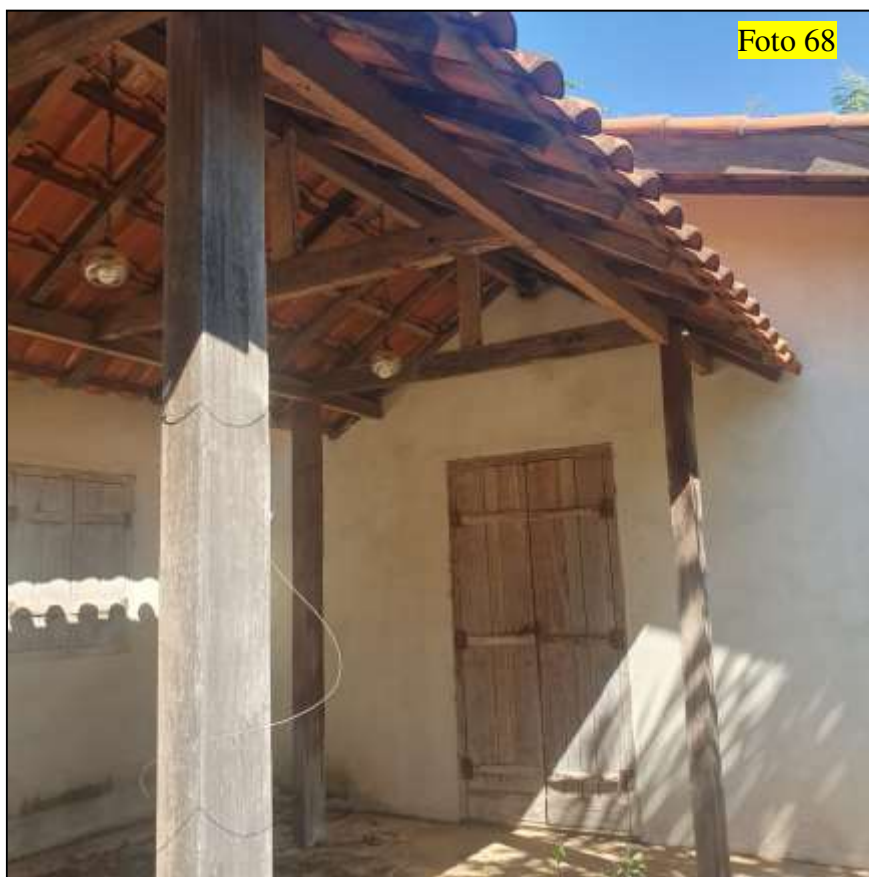


Foto 68



Foto 69



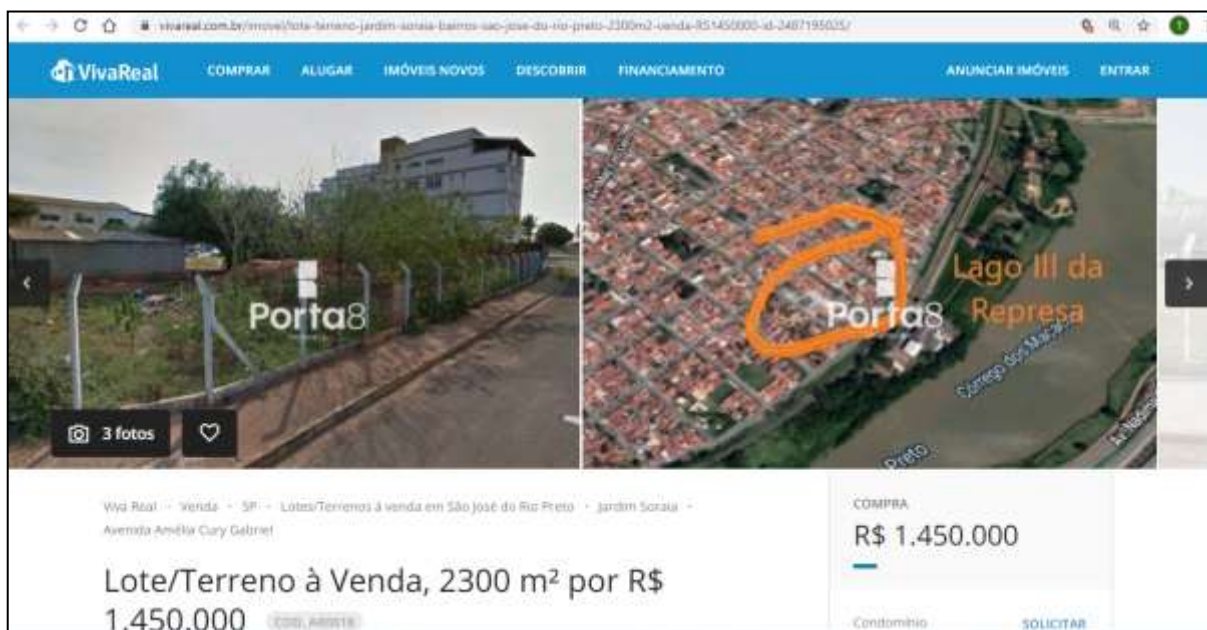
*Pesquisas de mercado designadas à avaliação do imóvel situado no
Bairro São Judas Tadeu*

Amostra I





Amostra II



2300m²

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Não informado
SOLICITAR

Área à venda, 2300 m² por R\$ 1.450.000,00 - Jardim Soraia - São José do Rio Preto/SP

Área à venda, 2300 m² - Jardim Soraia - São José do Rio Preto/SP

Excelente localização, próximo ao lago III da Represa municipal, perto da Br 153 e condomínios Damhas I e II.

Ideal para condomínio de casas ou aptos.

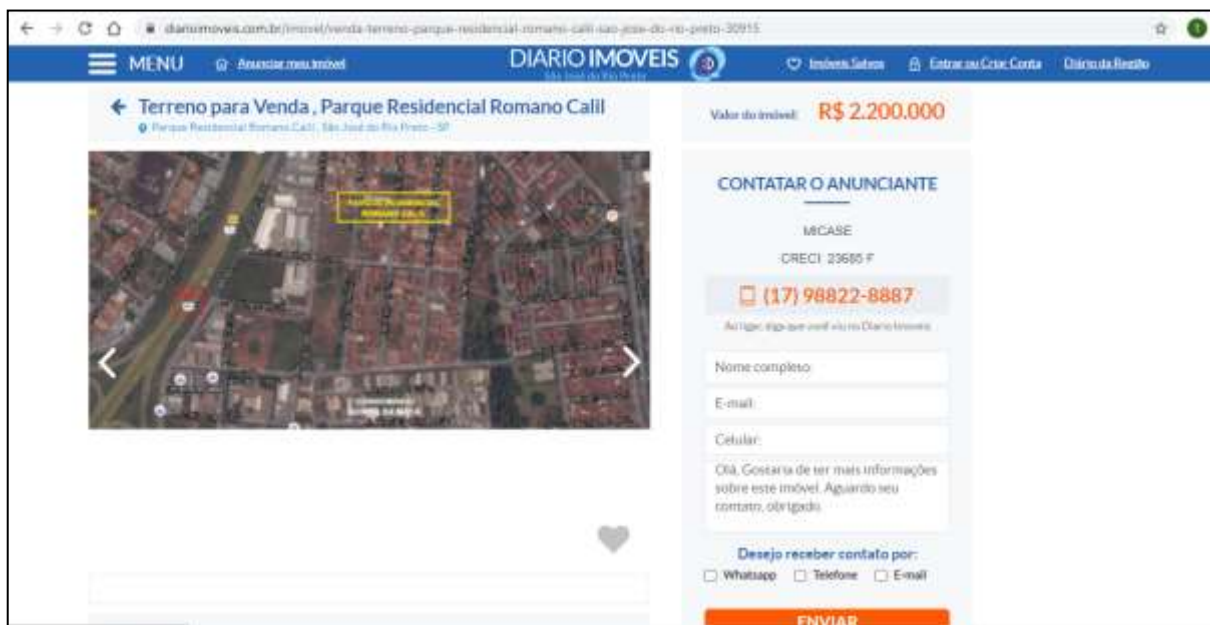
Aceita trocas, não faz parceria para construção.

Venha conhecer. -

Valor unitário R\$ 630,43/m²



Amostra III



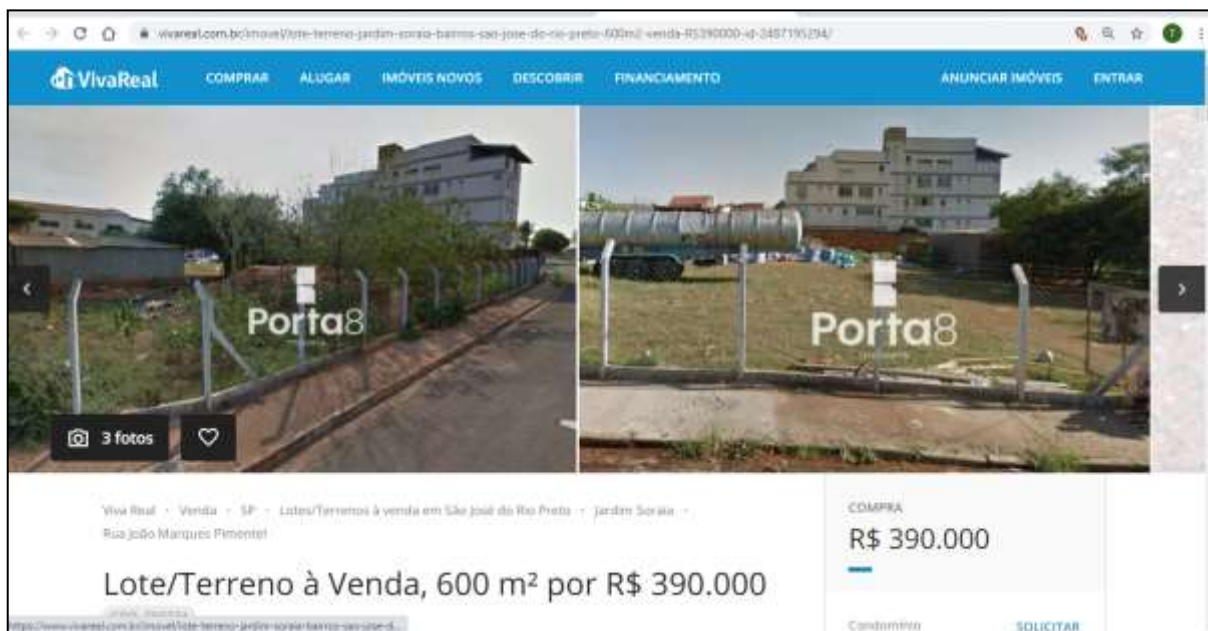
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Valor unitário R\$ 555,55/m²

= EXCELENTE NEGÓCIO = PARA USO PRÓPRIO, INVESTIMENTO OU RENDA => ONZE (11) EXCELENTE TERRENOS ANEXOS ENTRE SI, DE FORMATOS RETANGULARES, SEM BENFEITORIAS, COM 360,00m² (12,00m x 30,00m) DE ÁREA CADA UM DELES, TOTALIZANDO 3.960,00m², COM 3 FRENTES (01 COM 60,00m e 02 com 72,00m), ÓTIMA TOPOGRAFIA (PLANA), LOCALIZADOS NO PARQUE RESIDENCIAL ROMANO CALIL, A POUCOS MINUTOS DO CENTRO DA CIDADE E DE IMPORTANTES PONTOS DE COMÉRCIO, SERVIÇOS, SAÚDE, LAZER E ENTRETENIMENTO, POSSUINDO A REGIÃO DO IMÓVEL TODOS OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES, OU SEJA, DISPÕE DE TODA A INFRAESTRUTURA URBANA, TAIS COMO VIAS PAVIMENTADAS, PASSEIO PÚBLICO E ARBORIZAÇÃO, LINHAS DE ÔNIBUS, REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL, DE CAPTAÇÃO DE ESGOTOS E ÁGUAS PLUVIAIS, ENERGIA ELÉTRICA (FORÇA E LUZ), TELEFONE, GÁS, COLETA DE LIXO, SERVIÇOS POSTAIS, ILUMINAÇÃO PÚBLICA, LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DE VIAS.- DOCUMENTAÇÃO EM PERFEITA ORDEM.- CONSULTE-NOS SOBRE A DISPONIBILIDADE DOS IMÓVEIS.- ESTUDA A POSSIBILIDADE DA VENDA PARCIAL DOS TERRENOS.- CONTATOS: 99728-3328 (SEVERI) /// 98822-8887 (LACERDA).



Amostra IV



Terreno à venda, 600 m² por R\$ 390.000,00 - Jardim Soraia - São José do Rio Preto/SP

Excelente terreno, residencial ou comercial à venda, 600 m² - Jardim Soraia - São José do Rio Preto/SP

Ótima localização, próximo ao lago III da represa municipal.

Vende apenas o terreno já desmembrado ou a área total com 2.300 m².

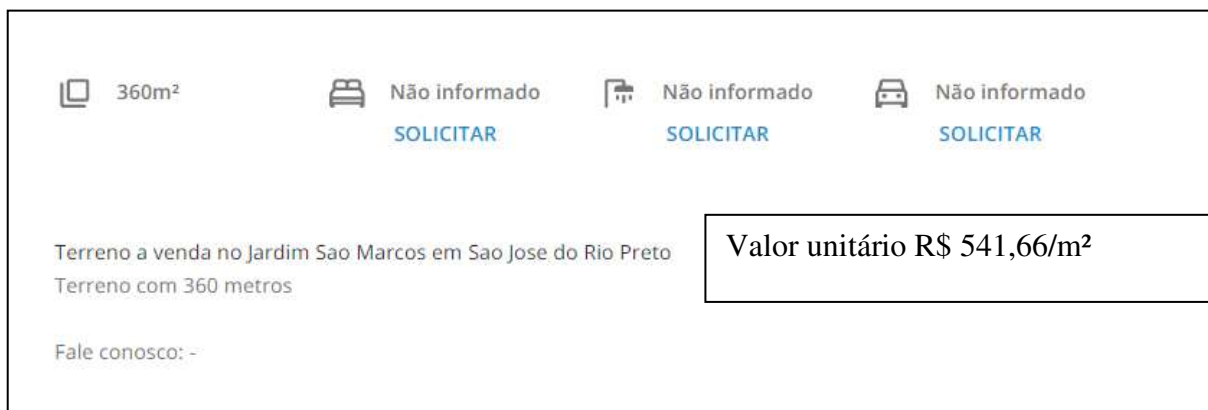
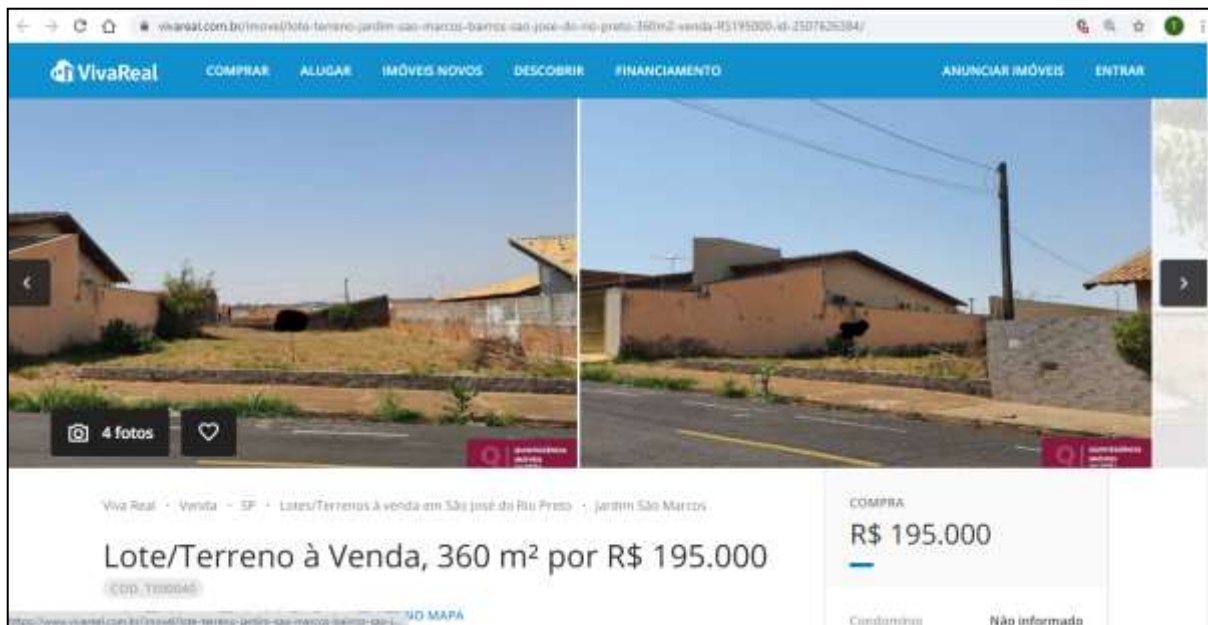
venha conhecer -

Valor unitário R\$ 650,00/m²



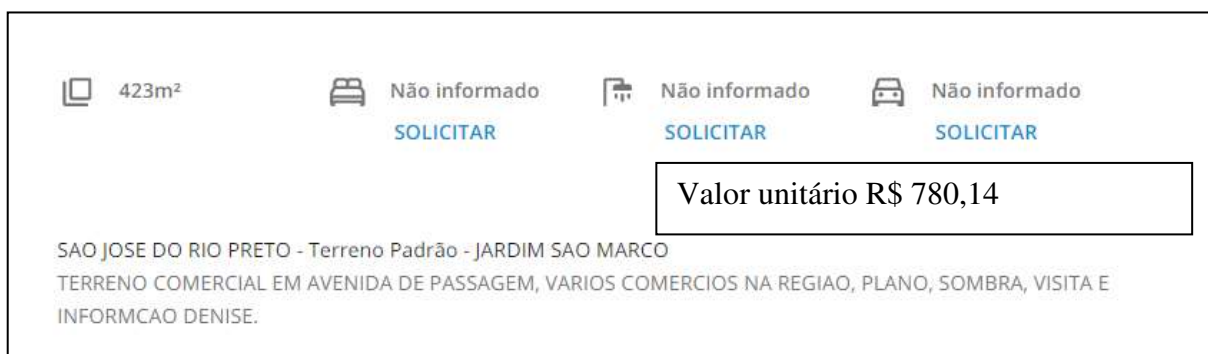
Pesquisas de mercado designadas à avaliação do imóvel situado no
Bairro São Marcos

Amostra I





Amostra II





Amostra III

VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

EM BREVE!

FOTOS ATUALIZADAS

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em São José do Rio Preto · Jardim São Marcos

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 200.000

COO. 1186

COMPRA
R\$ 200.000

Condomínio Não informado

360m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Valor unitário R\$ 555,55/m²

Lote à venda, Jardim São Marco - São José do Rio Preto/SP

Terreno plano, face sombra, 360 metros. Parte alta do bairro. Excelente localização! Venha conferir. C A

Amostra IV



VivaReal • Venda • SP • Lote/Terrenos à venda em São José do Rio Preto • Jardim São Marcos

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 215.000

COO. TERRE

COMPRA
R\$ 215.000

Condomínio: Não informado

Terreno à venda, 360 m² por R\$ 215.000 - Jardim São Marco - São José do Rio Preto/SP

Terreno medindo 12X30=360m2. -

Valor unitário R\$ 597,22/m²



Amostra V



Terreno à venda, 360 m² por R\$ 220.000 - Jardim São Marco - São José do Rio Preto/SP

Terreno em ótima localização

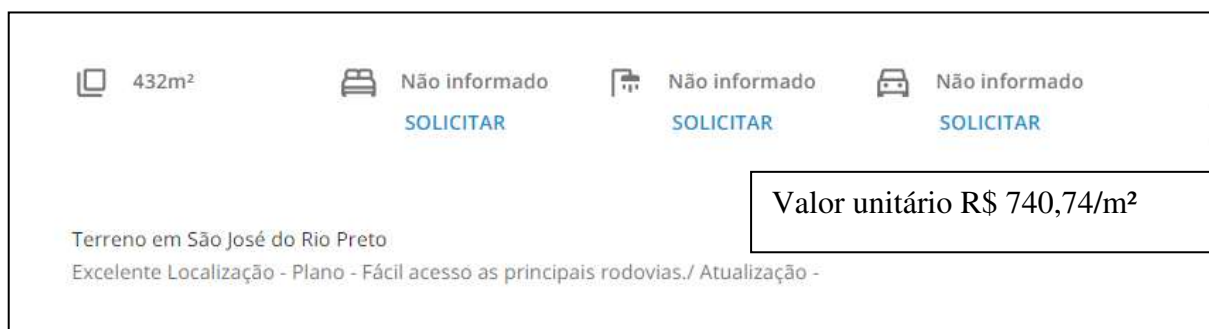
Próximo ao Detran.

Bairro tranquilo e próximo a áreas verdes. -

Valor unitário R\$ 611,11/m²



Amostra VI





Pesquisas de mercado designadas às avaliações das propriedades rurais situadas em Potirendaba

Amostra I



Sítio 14 Alq. de Cana e Pasto- Potirendaba- SP

Valor unitário R\$ 178.571,42/alqueire

- * Ótimo sítio 14 alq. de cana e pasto;
- * Contrato com a Usina COFCO de Potirendaba= 7,2 alq de cana, contrato renovado até 2026;
- * Represa pequena, propriedade banhada por 02 córregos, sendo 01 na divisa e 01 que corta a propriedade em duas partes, ótimo para divisão de pasto;
- * Não passa estrada dentro do sítio, não corta estrada no sítio;
- * Cercas de arame liso;
- * Na área de pasto tem um curral com embarcador;
- * Propriedade retangular= 07 alq todo plano;
- * Escriturada, documentada, sem pendências jurídicas.
- * Excelente localização, distante 05 km de Potirendaba, 04 km de asfalto e 01 km de terra.
- * Aceita permuta, como parte de pagamento, terreno em condomínio fechado em São José do Rio Preto-SP.



Amostra II

São Paulo > S. José do Rio Preto e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de São José do Rio Preto > Potirendaba

Sítio 30 alqueires - Potirendaba - Pecuaria - R\$ 4.500.000,00

Publicado em 20/04 às 15:05 - cód. 847686340 - anúncio profissional

R\$ 4.500.000

Luciahelenaclara
(17) 9978... ver número
Chat
Última acesso há 5 horas
Verificado com: Na OLX desde junho de 2017
Ver todos os anúncios

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

comprar e vender imóveis na OLX?

vendo 30 alqueires na pecuaria - potirendaba

r\$ 4.500.000,00

só pasto (braquiarião) - curral

2 km asfalto

Valor unitário R\$ 150.000,00/alqueire

compradores agende sua visita

clara imóveis (17) 3305... ver número

corretores: lúcia helena - creci f. 40.994 - f/(17) 9740... ver número /
9978... ver número



Amostra III

Fazenda Sítio Chácara 65 M² Potirendaba



R\$ 7.000.000

Potirendaba, São Paulo - Venda - Sítio

EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA 65 alqueires com 40 em cana usina cofico contrato vencido dono não renovou porque ia vender Localizada em Potirendaba Casa sede boa2 curralamas casa de

30 de dez de 2020 em Tixuz

Entre em contato

Valor unitário R\$ 107.692,30/alqueire



Amostra IV

Valor unitário R\$ 150.000,00/alqueire



Certidão de valor venal



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 1100689/2021

Cadastro: 0408491000

Contribuinte: RENATA NASCIMENTO DE FREITAS SILVA

Endereço: R LINO ÍTALO BRAILE - DR, 88 Qd.: Lt.:

Complemento:

Bairro: SÃO JUDAS TADEU - VILA

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2021, um valor venal de R\$ 71.289,37 (SETENTA E UM MIL, DUZENTOS E OITENTA E NOVE REAIS, TRINTA E SETE CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	297,00 m²	R\$ 83,34	R\$ 24.751,98
Valor Venal da Construção:	138,50 m²	R\$ 336,01	R\$ 46.537,39

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 15 de Julho de 2021

Emitida às 11:43:29 do dia 15/07/2021

Código de controle da certidão: 000323.794390.040849.100011.507202.1114602

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2021 *****



Certidão de valor venal



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 1048041/2021

Cadastro: 0423069000
Contribuinte: CARLOS CASTILHO DA SILVA
Endereço: R ANTONIO DIAS, 800 Qd.:08 Lt.:14
Complemento:
Bairro: SÃO MARCO - JD.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2021, um valor venal de R\$ 133.618,60 (CENTO E TRINTA E TRES MIL, SEISCENTOS E DEZOITO REAIS, SESENTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	360,00 m ²	R\$ 97,11	R\$ 34.959,60
Valor Venal da Construção:	247,52 m ²	R\$ 398,59	R\$ 98.659,00

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<http://www.riopreto.sp.gov.br>), no item "Eu Preciso".

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 23 de Fevereiro de 2021

Emitida às 16:01:07 do dia 23/02/2021

Código de controle da certidão: 000320.067848.042306.900012.302202.1160380

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2021 *****

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Junho de 2021

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
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62
nov/20	220,29	0,88	6,84	6,85	256,89	0,00	3,10	3,10	179,68	2,34	13,62	13,64	245,66	0,00	1,62	1,62
dez/20	221,36	0,48	7,36	7,36	256,89	0,00	3,10	3,10	181,95	1,26	15,05	15,05	245,66	0,00	1,62	1,62
jan/21	223,67	1,04	1,04	8,14	256,89	0,00	0,00	2,70	186,86	2,70	2,70	17,87	245,66	0,00	0,00	1,62
fev/21	226,63	1,33	2,38	9,58	257,07	0,07	0,07	2,77	192,98	3,27	6,06	21,77	245,66	0,00	0,00	1,62
mar/21	230,15	1,55	3,97	11,16	257,07	0,00	0,07	2,77	200,45	3,87	10,17	26,18	245,66	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	245,66	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	251,20	2,27	2,27	3,93
jun/21	245,76	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

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	952,56	55,77
Material	707,99	41,45
Despesas Administrativas	47,57	2,78
Total	1.708,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,39%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.632,91	2,81	R-1	2.032,54	2,90	R-1	2.455,59	3,02
PP-4	1.547,90	2,79	PP-4	1.942,11	2,93	R-4	2.007,66	3,02
R-8	1.483,62	2,75	R-8	1.708,12	3,00	R-16	2.172,99	2,93
PIS	1.140,74	2,96	R-16	1.656,64	2,92			

(*) 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, junho de 2021 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	1.984,36	2,99	CAL-8	2.093,60	2,85
CSL-8	1.723,56	3,15	CSL-8	1.849,66	3,01
CSL-16	2.302,41	3,16	CSL-16	2.467,60	3,02
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.803,64	2,71			
GI	978,92	3,08			

(*) 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: Secon/SindusCon-SP

1

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	88,3	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 | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |