

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3^a VARA CÍVEL DO FORO DE
SUZANO - COMARCA DE SUZANO – SP

PROCESSO n.º: 000.5153-68.2025.8.26.0606

AÇÃO DE CONDOMÍNIO

Dayane Moreira Rolim, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeado nos autos em epígrafe, sendo o REQUERENTE: *JEOVÁ PEREIRA DE SOUZA* que move em face EDIJANE HERCULANO DE SOUZA, processo em referência que tramita pôr esse Cartório da Comarca de Mogi das Cruzes, após proceder às diligências e estudos necessários, venho apresentar a conclusão dos trabalhos, conforme declaro.

Laudo Pericial

Sumário

1. OBJETIVO E FINALIDADE DO TRABALHO	3
2. VISTORIA IN LOCO	3
3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
4. METODOLOGIA ADOTADA	4
4.1 Definição.....	4
4.2 Desenvolvimento.....	5
4.2.1 Características da Região.....	5
4.3 INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO	5
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
6. FOTOS DO IMÓVEL	8
7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	16
7.1 Valor das Benfeitorias	16
8. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	21
9. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	23
10. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	23
11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	24
12. CONCLUSÃO	25
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	26

1. OBJETIVO E FINALIDADE DO TRABALHO

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de VENDA do imóvel residencial situado na Rua Gato Cinzento, 264 – Vila Urupes – Suzano - SP.

Para isto foi adotada a NBR14.653-1 e 14.653-2, para a verificação do valor de **Venda**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado;
- b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 16/05/2026, às 09:00 horas, estava presente:

- ✓ Edijane Herculano de Souza

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se a vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu correto valor, sendo assim, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial localizado na Rua Gato Cinzento, 264 –Vila Urupes – Suzano – SP Cep. 08615-070.

Área Construída: 373,67 m²

Área do Terreno: 300,00m²

Inscrição Cadastral: 14.041.037

Matrícula: 48.886 (Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano)

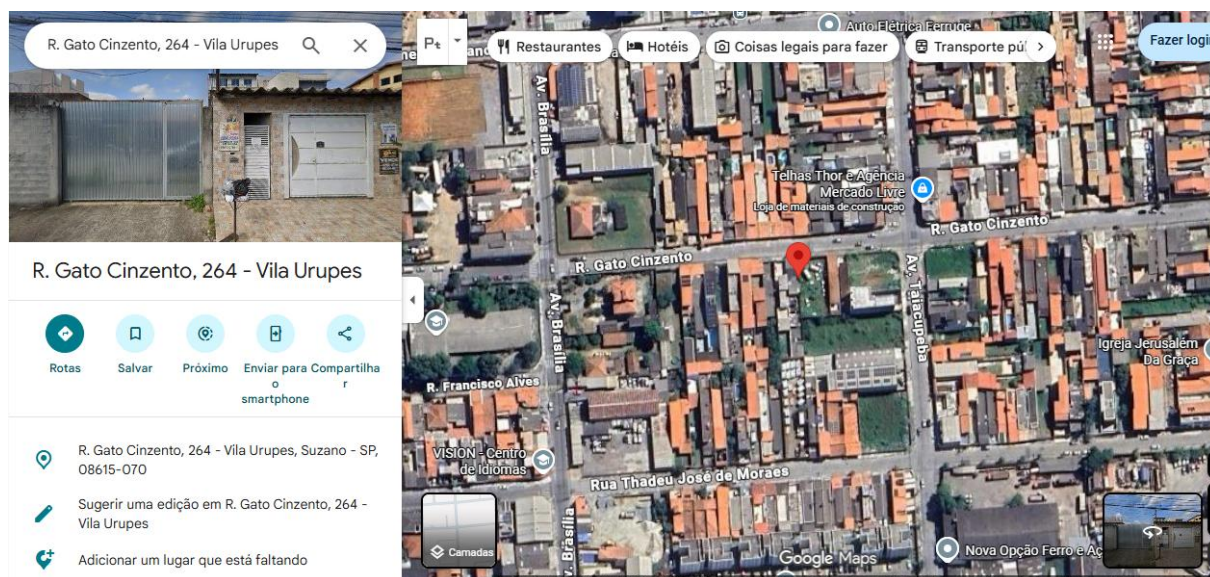


Imagem 1. Localização do imóvel avaliando.

Fonte: Google Maps

4. METODOLOGIA ADOTADA

4.1 Definição

Para a avaliação da Benfeitoria do Imóvel Avaliando foi utilizado das normas NBR 14.653 (Norma de Avaliações de Bens) e IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). Visita técnica ao imóvel para avaliação, levantamento técnico e verificação do estado de conservação do bem avaliado.

4.2 Desenvolvimento

4.2.1 Características da Região

A vistoria é uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Engenheiro conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssima para o laudo, conforme discriminados abaixo.

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Rede de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Coleta de lixo;
- Rede de telefonia;
- Transporte coletivo: ponto de ônibus;
- Escolas;
- Comércio variado: supermercado, açougue, farmácia e academia.

4.3 INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 17-04-2026 14:32:34					ÁREA CONST (m²)	TELHEIRO (m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF. (m²)
					373,67	0,00	0,00	373,67
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA (m²)	PADRÃO
2026	102598	14.041.037	46	P19	300,00	300,00	6,00	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
Contribuinte: 10841 - F - MASAKO SATO ONO					0,00	181277,25	347339,72	528616,97
COOBRIGADOS					TX. CUSTEIO AMBIENTAL - R\$ 360,00			
JEOVA PEREIRA DE SOUZA E EDJANE H DE SOUZA					TERRITORIAL - R\$ 0,00			
					PREDIAL - R\$ 3619,04			
					TOTAL - R\$ 3979,04			
ENDEREÇO DO IMÓVEL					PARCELA VENCIMENTO VALORES EM R\$ ÚNICA 15/04/2026 R\$3.798,09 1 15/04/2026 R\$397,9 2 30/04/2026 R\$397,9 3 15/05/2026 R\$397,9 4 15/06/2026 R\$397,9 5 15/07/2026 R\$397,9 6 15/08/2026 R\$397,9 7 15/09/2026 R\$397,9 8 15/10/2026 R\$397,9 9 15/11/2026 R\$397,9 10 15/12/2026 R\$397,94			
RUA GATO CINZENTO, 264 VILA								
URUPES 08.615-070 SUZANO-SP								
ENDEREÇO ENTREGA								
RUA GATO CINZENTO, 264 VILA								
URUPES 08.615-070 SUZANO-SP								

Inscrição Municipal do Imóvel.

Registro de Imóveis

Maria de Fatima da Silva
Oficial Interina

CERTIFICA. a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

CNM: 123620.2.0048886-15

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Serviço de Registro de Imóveis
COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO

Matrícula: 48.886 Fichas: 01

Suzano, 30 de março de 19 98.

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelo LOTE 19, da QUADRA 46, do loteamento denominado VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Suzano-SP., assim descrito e caracterizado: Mede 12,00 metros de frente para a Rua Gato Cinzento, do lado direito de quem da referida Rua olha para o imóvel mede 50,00 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote 20, do lado esquerdo mede 50,00 metros da frente aos fundos, confrontando com os lotes 08, 07, 06 e 05, e nos fundos mede 12,00 metros, confrontando com o lote 09, encerrando a área de 600,00 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: 14.41.24.

//assinador.onr.org.br/validar/JS6HQ-3AC8A-4NCBJ-PNW8G.

Matrícula do Imóvel.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel residencial constituído de pavimento térreo e mais dois pavimentos superiores e nos fundos do imóvel consta 4 (quatro) residências que estão alugadas, totalizando uma área construída de 373,67 m², não consta averbação na matrícula nº 48.886 habite-se da área construída.

O imóvel da frente onde reside a requerida é composto por garagem coberta e mais dois pavimentos, necessita de reparos simples importantes.

Imóvel da frente: garagem coberta.

Andar Térreo (interno): sala, cozinha, lavabo e lavanderia.

1º Andar: 3 (três) quartos sendo 1 com suíte (em reforma) e 1 banheiro.

2º Andar: Área da churrasqueira com acesso para as lajes.

Entrada pela lateral do imóvel: Consta 4 (quatro) imóveis de locação, não foi possível entrar na área interna dos imóveis.

Durante a vistoria constatou-se que o terreno abriga mais de uma edificação, sendo o imóvel principal de propriedade da requerente composto por pavimento térreo, primeiro pavimento e área de cobertura acessível.

A garagem apresenta configuração mista, possuindo área parcialmente revestida com piso cerâmico e cobertura em laje de concreto, enquanto outra parte dispõe de piso em concreto desempenado e cobertura executada com telhas de fibrocimento.

No pavimento térreo, os ambientes internos apresentam paredes com acabamento em massa corrida e pintura em tinta látex. Os pisos encontram-se revestidos com placas cerâmicas. Os ambientes destinados à cozinha e lavabo possuem revestimento cerâmico nas áreas molhadas. Na porção dos fundos, destinada à área de serviço, verificou-se piso apenas concretado, bem como muros de divisa executados em alvenaria de blocos aparentes, sem revestimento ou acabamento final.

No primeiro pavimento encontram-se distribuídos três dormitórios, sendo um deles suíte, atualmente em processo de reforma, além de um banheiro social. Durante a inspeção foram observados sinais de umidade no teto do banheiro, caracterizados por manchas e indícios de infiltração. As paredes apresentam acabamento em massa corrida e pintura em tinta látex.

O acesso ao segundo pavimento é realizado por meio de escada em madeira, apresentando largura reduzida e espaçamento limitado para circulação. As paredes adjacentes encontram-se apenas revestidas com reboco, sem aplicação de massa corrida e pintura de acabamento.

Na área externa superior foi constatada a ausência de sistema de impermeabilização aparente sobre as lajes expostas. As fachadas e paredes externas encontram-se somente rebocadas, sem revestimento ou pintura final. A cobertura é constituída por telhas de fibrocimento.

No corredor lateral de acesso às unidades destinadas à locação, verificou-se a presença de muros divisórios executados em blocos aparentes, sem acabamento, bem como piso em concreto simples. As edificações destinadas à locação apresentam características construtivas semelhantes, com paredes externas em blocos aparentes, ausência de revestimentos de acabamento e cobertura executada com telhas de fibrocimento.

6. FOTOS DO IMÓVEL



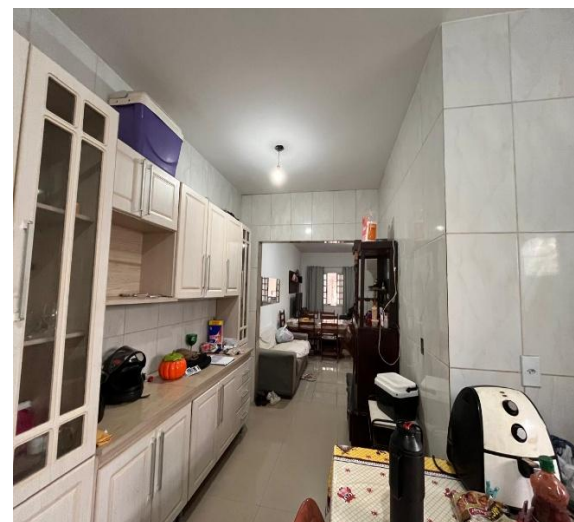
Foto 01: Vista da fachada do imóvel.



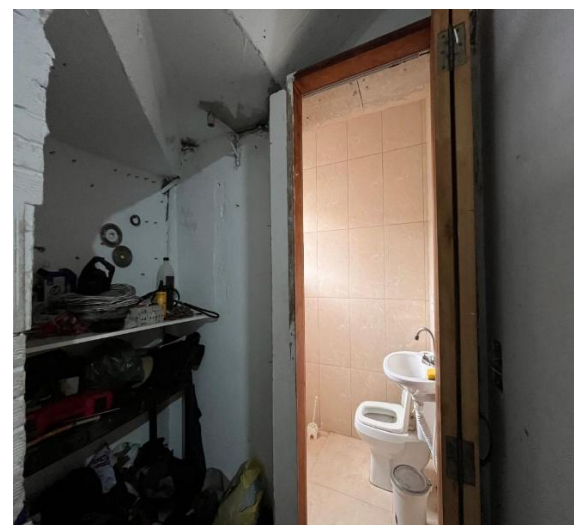
Fotos 02: Vista dos imóveis confrontantes.



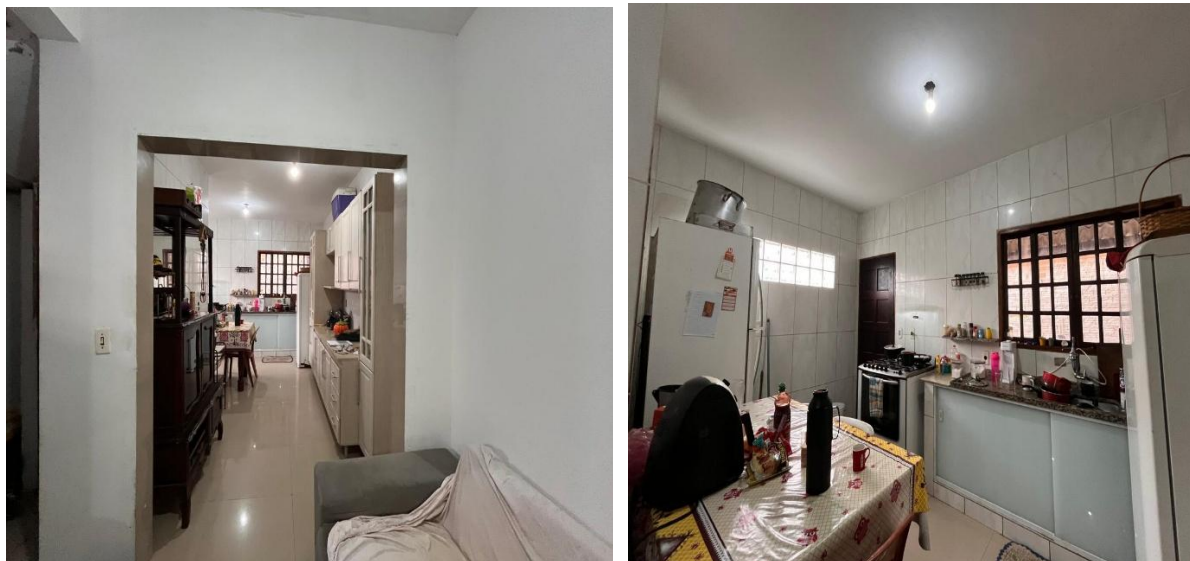
Fotos 03: Vista da garagem.



Fotos 04: Vista da sala.



Fotos 05: Acesso ao lavabo.



Fotos 06: Vista da cozinha.

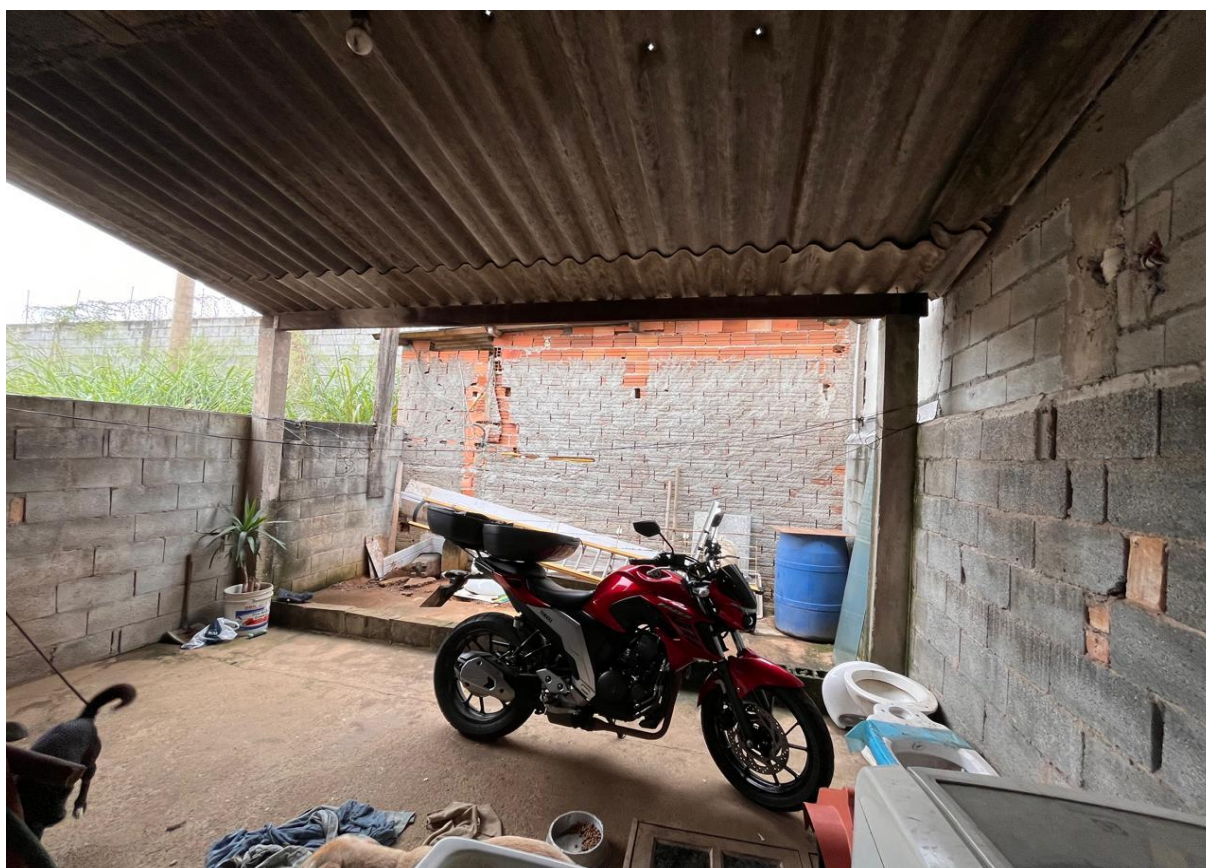
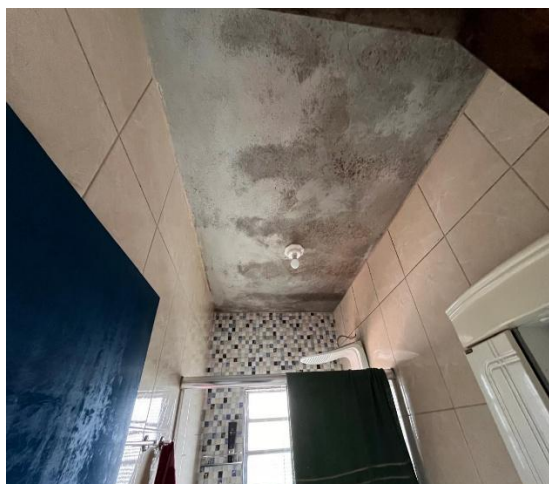


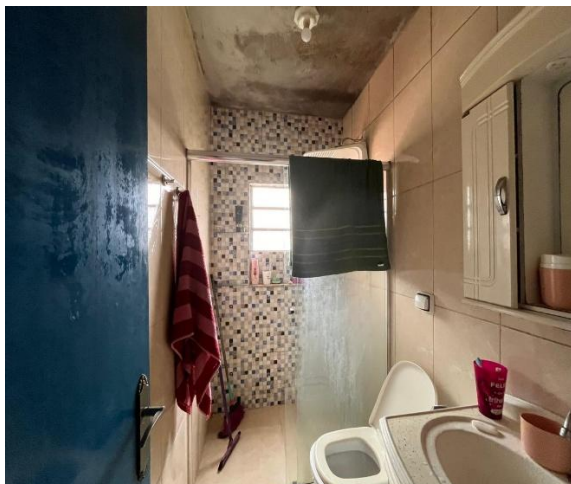
Foto 07: Vista da área dos fundos.



Fotos 08: 1º Pavimento: Vista do quarto.



Fotos 09: 1º Pavimento: Banheiro.



Fotos 10: 1º Pavimento: Vista do quarto.





Foto 11: 1º Pavimento: Vista do quarto e suite (em reforma).

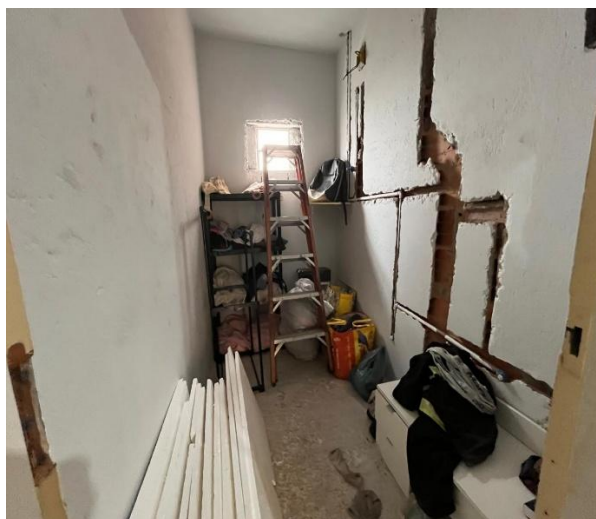


Foto 12: 2º Pavimento: Vista da área de serviço.



Foto 13: 2º Pavimento: Vista da área externa.

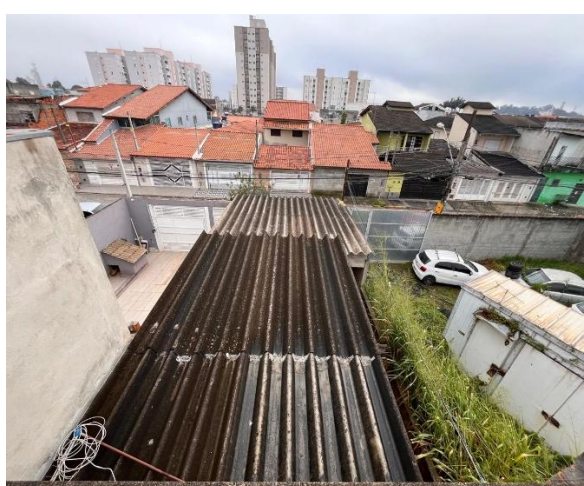




Foto 14: 2º Pavimento: Vista da área externa dos fundos.



Foto 15: Vista acesso na lateral ao imóveis que estão alugados.



Foto 16: Vista casa 1.



Foto 17: Vista casa 2.



Foto 18: Vista casa 3.



Foto 19: Vista casa 4.

7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

7.1 Valor das Benfeitorias

O Roteiro recomendado pelo IBAPE/SP para o cálculo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (Vb) se baseia na formula seguinte:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Onde:

Vb = Valor da Benfeitoria ou da Construção em Reais.

CUB-SP = Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sinduscon/SP

Pc = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac = Área Construída da Edificação em apreço (em m²)

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

A depreciação da edificação será calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação Fator de Adequação ao Obsolescência e o Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação.

R = Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/ Heideck, conforme Tabela 2, calculado pela expressão:

$$K = (1 - Ec1) \times \{1 - [Ie2 / Ir3 + (Ie / Ir)^2] / 2\}$$

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (Pagina 14) IBAPE/SP 2019

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
0,00%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
2%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
4%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
6%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
8%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
10%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
12%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
14%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
16%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
18%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
20%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
22%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
24%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
26%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
28%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
30%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
32%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
34%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
36%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
38%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
40%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
42%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
44%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
46%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
48%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
50%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
52%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
54%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
56%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
58%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
60%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
62%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
64%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
66%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
68%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
70%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
72%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
74%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
76%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
78%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
80%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
82%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
84%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
86%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
88%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
90%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
92%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
94%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
96%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
98%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993
100%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (Pagina 17) IBAPE/SP 2019

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (Páginas 15/16) IBAPE/SP 2019

CUB/SP – abril de 2026

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2026(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global					Mão-de-obra					Material					Administrativo				
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)					
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses			
abr/25	190,67	0,27	2,54	6,55	187,82	0,07	3,54	7,67	195,79	0,52	1,48	5,42	171,12	0,14	0,14	3,26			
mai/25	191,82	0,60	3,16	5,96	190,30	1,32	4,91	6,96	195,11	-0,35	1,12	4,91	173,92	1,64	1,79	3,24			
jun/25	193,49	0,87	4,05	6,08	193,25	1,55	6,53	7,40	195,04	-0,04	1,09	4,57	176,94	1,74	3,55	4,21			
jul/25	194,77	0,66	4,74	6,33	195,42	1,13	7,73	8,38	195,06	0,01	1,10	3,85	179,50	1,45	5,05	5,49			
ago/25	195,17	0,21	4,96	6,17	195,84	0,21	7,96	8,34	195,42	0,18	1,29	3,53	180,30	0,45	5,52	5,67			
set/25	195,52	0,18	5,15	5,99	195,99	0,07	8,04	8,30	196,07	0,33	1,62	3,19	180,30	0,00	5,52	5,52			
out/25	195,83	0,16	5,31	5,73	196,04	0,02	8,07	8,28	196,70	0,32	1,95	2,63	180,67	0,21	5,74	5,74			
nov/25	196,38	0,28	5,61	5,78	196,51	0,24	8,33	8,50	197,38	0,35	2,30	2,50	180,67	0,00	5,74	5,74			
dez/25	196,98	0,31	5,93	5,93	197,16	0,33	8,69	8,69	197,88	0,25	2,56	2,56	181,81	0,63	6,40	6,40			
jan/26	201,08	2,08	2,08	5,97	203,98	3,46	3,46	8,70	198,79	0,46	0,46	2,55	181,81	0,00	0,00	6,40			
fev/26	201,28	0,10	2,18	5,98	204,13	0,07	3,53	8,77	199,06	0,13	0,59	2,47	181,81	0,00	0,00	6,40			
mar/26	201,48	0,10	2,28	5,95	204,24	0,05	3,59	8,81	199,40	0,17	0,77	2,37	181,81	0,00	0,00	6,40			
abr/26	202,67	0,59	2,89	6,30	204,48	0,12	3,71	8,87	201,88	1,24	2,02	3,11	182,09	0,15	0,15	6,41			

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.140,84	55,00
Material	874,22	42,15
Despesas Administrativas	59,07	2,85
Total	2.074,13	100,00

(*) Encargos Sociais: 160,57%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.041,13	0,51	R-1	2.488,41	0,52	R-1	3.026,23	0,54
PP-4	1.916,31	0,66	PP-4	2.367,76	0,57	R-8	2.445,96	0,61
R-8	1.825,50	0,66	R-8	2.074,13	0,59	R-16	2.645,96	0,65
PI-8	1.420,65	0,60	R-16	2.016,87	0,58			

(*) 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, Abril em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Fonte: SindusCons-SP – abril/2026



CREA-SP
 CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
 E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Telefone: (011) 98746-2687
 E-mail: eng.dayanerolim@gmail.com

Definição de Pc (Índice referente à tipologia)

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (Página 28) IBAPE/SP 2019

8. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Imóvel Principal Casa 01 – Padrão Econômico

Área: 293,67

a. CALCULANDO A BENFEITORIA

MÉTODO DE AVALIAÇÃO = CUSTO DE REPRODUÇÃO

Requer avaliadores com alguma experiência na identificação dos padrões construtivos, sendo de fundamental importância que os olhos que tratam da pesquisa de elementos comparativos, devam tratar o avaliando.

Para sua aplicação, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de construções, obtidos dividindo-se custo total de uma obra com estruturas e acabamentos similares e recentemente construída pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador ou são fornecidos por estudos publicados em revistas técnicas.

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES - SINDUSCON.

Atendendo ao dispositivo legal, os sindicatos estaduais publicam mensalmente os Custos Unitários Básicos (CUB). Considerando que no cálculo destes custos unitários é obedecida a NBR 12.721 (que substitui a NB 40), é imprescindível o conhecimento dos projetos padrões e suas respectivas especificações do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção) dos quais se originam os orçamentos dos vários tipos de obras.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2026.

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.140,84	55,00
Material	874,22	42,15
Despesas Administrativas	59,07	2,85
Total	2.074,13	100,00

(*) Encargos Sociais: 160,57%

Definição do Estado de Conservação - Ec

E	Necessitando de reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
---	---------------------------------	--------	---

Ec = 18,10%

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074

Ec = 0,6971

Definição do Intervalo de Índice – Pc

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Pc = Médio (1,070)

Definição do Fator de depreciação estado de conservação – Foc

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,6971 * (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,7576$$


CREA-SP
 CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA
 E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

9. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Avaliação das Benfeitorias

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa padrão Econômico"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

Imóvel Principal

$$V_b = CUB-SP \times A_c \times P_c \times F_{oc}$$

$$V_b = 2.074,13 \times 293,67 \times 1,070 \times 0,7576$$

$$V_b = R\$ 493.763,86$$

10. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Imóvel dos Fundos (Locação) – Padrão Econômico

Área: 80,00 m²

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2026.

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

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.140,84	55,00
Material	874,22	42,15
Despesas Administrativas	59,07	2,85
Total	2.074,13	100,00

(*) Encargos Sociais: 160,57%

Definição do Estado de Conservação - Ec

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
---	---	--------	--

$$E_c = 33,20\%$$

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074

Ec = 0,5686

Definição do Intervalo de Índice – Pc

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Pc = Médio (0,919)

Definição do Fator de depreciação estado de conservação – Foc

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,5686 * (1 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,6548$$

11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Avaliação das Benfeitorias

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa padrão Econômico"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

Imóvel dos Fundos (locação)

$$\text{Vb} = \text{CUB-SP} \times \text{Ac} \times \text{Pc} \times \text{Foc}$$

$$\text{Vb} = 2.074,13 \times 80,00 \times 0,919 \times 0,6548$$

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 99.850,47$$

OBS: Apesar do imóvel não ter o Habite-se, o mesmo é passível de regularização.

BENFEITORIAS

RESIDENCIA PRINCIPAL

R\$ 493.763,86

(Quatrocentos e noventa e três mil setecentos e sessenta e três reais e oitenta e seis centavos).

RESIDENCIA DOS FUNDOS (LOCAÇÃO)

R\$ 99.850,47

(Noventa e nove mil oitocentos e cinquenta reais e quarenta e sete centavos).

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 593.000,00

(Quinhentos e noventa e três mil reais).

12. CONCLUSÃO

Apresento abaixo o valor de venda para o imóvel objeto da presente ação.

VALOR: R\$ 593.000,00 (QUINHENTOS E NOVENTA E TRES MIL REAIS)
--

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 26 (vinte e seis) páginas, esta última que está datada e assinada.

Termos em que,
peço deferimento.

Suzano, 30 de maio de 2026.



Dayane Moreira Rolim
Perita Judicial