

887

Q

LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO

Bairro Nova Capão Bonito

Capão Bonito – SP

Matricula Nº 3.004

123 FCPB-21-00001439-Q 011021 1810 09

788
A

Índice

Anexo I - Parecer Técnico.....	Página 01
Anexo II – Resumo do IA.....	Página 02
Anexo II – Metodologia.....	Página 03/04
Anexo II – Conceito - Homogeneização dos Dados...	Página 05/06
Anexo II – Conclusão.....	Página 07
Anexo III – Ficha Analítica.....	Página 08
Anexo III – Certidão de Valor Venal.....	Página 09
Anexo III – Setor de Economia SindusCon	Página 10
Anexo III – Tabela de Ross Heidecke	Página 11

189

Processo nº	0000723-24.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP
Interessados:	Req: Arysta Lifescience do Brasil- Req: Nutri Agro Dimas Ind. e Com. Ltda. e outro
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Dr. Theodoro Rosa de Siqueira S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₁ - Imóvel Referencial I	Rua João Oliva do Amaral S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₂ - Imóvel Referencial II	Rua Rafael Machado Neto S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₃ - Imóvel Referencial III	Rua Aroldo Crepaldi S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP

1- FATOR TESTADA

- 1.1 - Menor que 5 m
- 1.2 - De 5 a 10 m
- 1.3 - De 11 a 15 m
- 1.4 - Superior a 15 m

IA	R1	R2	R3	IP
				030
	X	X		090
			X	100*
X				120

2- PROFUNDIDADE

- 2.1 - Menor que 25 m
- 2.2 - De 25 a 30 m
- 2.3 - Acima de 30 m
- 2.4 - Superior a 60 m

IA	R1	R2	R3	IP
			X	050
X	X	X		100*
				110
				120

3- MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Menor que 250 m²
- 3.2 - De 250 a 300 m²
- 3.3 - Acima de 300 m²
- 3.4 - Superior a 2.000 m²

IA	R1	R2	R3	IP
			X	090
	X	X		100*
X				120
				130

4- LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
- 4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
- 4.3 - De esquina
- 4.4 - Com 2 esquinas

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

5- NATUREZA TERRENO

- 5.1 - Seco
- 5.2 - Alagadiço
- 5.3 - Brejoso
- 5.4 - Sujeito a enchentes

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

6- TOPOGRAFIA

6.1 - Inclinado para o fundo

- 6.1.1 - Até 0,50 m
- 6.1.2 - Superior a 0,50 m
- 6.1.3 - Superior a 1,50 m

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				070
				060

6.2 - Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
- 6.2.2 - Abaixo até 0,50 m
- 6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m
- 6.2.4 - Superior a 1,00 m

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

6.3 - Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m
- 6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m
- 6.3.3 - Superior a 1,50 m

IA	R1	R2	R3	IP
				110
				100
				090

7- REDE DE ÁGUA

- 7.1 - Há rede em frente
- 7.2 - Há rede dentro de 100 m
- 7.3 - Há rede entre 100 a 300 m
- 7.4 - Há poço / cisterna
- 7.5 - Não há rede / poço

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1 - Há rede com luz
- 8.2 - Há rede sem luz
- 8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
- 8.4 - Não há rede próxima

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

9- PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 - Asfalto
- 9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
- 9.3 - Cascalho
- 9.4 - Terra

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

10- REDE DE ESGOTO

- 10.1 - Há em frente
- 10.2 - Há nos próximos 100 m
- 10.3 - Há superior a 100 m
- 10.4 - Não há

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

11- CALCADA / PASSEIO

- 11.1 - Existe em boas condições
- 11.2 - Existe em más condições
- 11.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

- 12.1 - Existe disponível
- 12.2 - Existe não disponível
- 12.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

13- TRANSP. PÚBL/COLETIVO

- 13.1 - Existe em frente
- 13.2 - Disponível dentro de 100m
- 13.3 - Disponível dentro de 400m
- 13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
				090
X	X	X	X	080
				070

14- LOCAL DO TERRENO

- 14.1 - Nobre
- 14.2 - Comercial
- 14.3 - Classe Média
- 14.4 - Pobre
- 14.5 - Ruim

				Fontação
				Paradigma
				=1300-100%
				IA
				1320
X	X	X	X	R1
				1270
				R2
				1270
				R3
				1220

Vide detalhes no Anexo II - Gráficos de Equivalência Comparativa.

15	PADRÃO/CONST.		CONSERVAÇÃO		Valor da Venda
	Baixo	Médio	Alto	TAB. ROSS-HEIDECHE	
IA	X			40/H	481,00
R1					260,00
R2					300,00
R3					210,00
Valor Médio do m ² do Terreno na Região:					RS 741,00

16 - Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

Valor do m² (R\$) com base no SINDUSCON - SP. 08-2021

PADRÃO	IA	R1	R2	R3
Baixo	1.577,88			
Médio				
Alto				

Respeitando o Padrão já identificado de cada imóvel, obtemos valores de Reprodução

Imóvel	PADRÃO m ²			M ² Construção x custo
	Baixo	Médio	Alto	
IA	1.577,88			RS 172.304,49
R1				
R2				
R3				

17 - Ajustes Depreciativos por Tempo de Construção e Identificação dos Valores dos Terrenos

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Idade aprox. construção	40 anos			
Venda Imóvel Global				
Custo Repos./Reprod.	172.304,49			
Const Deprec/Anexo III	141.461,99			
Benefiteiras Ajustadas	30.842,50			
Valor do terreno		180.000,00	200.000,00	190.000,00
Valor m ² do Terreno		692,30	666,66	904,76

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

NOTA : Vide Anexo II - Continuação, Conclusão e Laudo.
 Vide Anexo III - Ficha Analítica e Valor Venal

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
 CPF/ME 930.788.118-91
 CRECI - 52.433

890

Processo nº	0000723-24.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP
Interessados:	Req: Arysta Lifescience do Brasil - Req: Nutri Agro Dimas Ind. e Com. Ltda. e outro.
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Dr. Theodoro Rosa de Siqueira S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₁ - Imóvel Referencial I	Rua João Oliva do Amaral S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₂ - Imóvel Referencial II	Rua Rafael Machado Neto S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP
R ₃ - Imóvel Referencial III	Rua Aroldo Crepaldi S/N; Bairro Nova Capão Bonito - Capão Bonito - SP

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

IA - Imóvel designado como Lote 19 da Quadra 01, situado a Rua Dr. Theodoro Rosa de Siqueira S/N, Bairro Nova Capão Bonito; Município de Capão Bonito Estado de São Paulo; via dotada de todos os melhoramentos públicos, cadastrada no Imposto Territorial Predial Urbano (IPTU) sob o nº 01.06.065.0380.001, objeto da Matrícula Nº 3.004 assim sendo: Lote 19 da Quadra 01 com a área de quatrocentos e oitenta e um (481) metros e trinta e nove (39) centímetros, de frente para a Rua 10; pelos fundos, mede dezenove (19) metros, confrontando-se com partes dos lotes 13 e 17; do lado direito mede vinte e sete (27) metros e trinta e nove (39) centímetros, confrontando-se com o lote 20; e do lado esquerdo mede vinte e três (23) metros e vinte e sete (27) decímetros quadrados, confrontando-se com o lote 18”.



Localização “Google Earth - IA: 24°00'24.50" S 48°20'21.45" O

Conforme diligências no Imóvel em Avaliação este perito constatou que existe um terreno com uma área total de 481,27 m² contendo uma área edificada com aproximadamente 109,20 m²; cadastrada junto à municipalidade conforme segue em anexo - Ficha Cadastral Analítica Nº 9386 e Certidão Venal Nº 6871/2021 da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Capão Bonito, São Paulo.

891



Foto 01 - Fachada IA



Foto 02 - Vista Logradouro lado direito IA.



Foto 03 - Vista Logradouro lado esquerdo IA.

METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o **METODO COMPARATIVO** com aplicação direta, considerando não necessariamente imóveis à venda ou vendidos recentemente, mas sim, o valor que viabilize a liquidez deste imóvel no entendimento das Fontes de Consultas (FC) identificadas no Anexo I, no caso, Corretores de Imóveis ou Imobiliárias conforme o Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI RESOLUÇÃO Nº 1.066, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2007 - Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências com reconhecida experiência no mercado imobiliário, para posterior tratamento dessas informações na **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

Identificamos no mercado imobiliário, três imóveis que se aproximassem do perfil do IA, e identificamos os seguintes chamados neste trabalho de **Imóveis Referencias (R1, R2 e R3)**:

852
A

Imóvel Referencial I - R₁

- A venda pela imobiliária: Porthal Imóveis Consultoria Imobiliária

Endereço: Rua João Oliva do Amaral S/N - Bairro Nova Capão Bonito; Capão Bonito - SP

Telefone: 15 - 3542.2530

Contato: Flavio Lerya

Imóvel Referencial R¹: - Localizado a Rua João Oliva do Amaral s/nº, Bairro Nova Capão Bonito, Município de Capão Bonito; Estado de São Paulo, cuja via é dotada de todos os melhoramentos públicos, com uma área total de 260,00 m² (10x26), Imóvel a venda pelo valor de R\$ 180.000,00.



R¹ - Google Earth: 24°00'07.14"S / 48°20'02.91" O

Imóvel Referencial II - R₂

- A venda pela imobiliária: Marcio Mariano Negócios Imobiliários

Endereço: Rua Rafael Machado Neto s/n, Bairro Nova Capão Bonito; Capão Bonito - SP.

Telefone: (15) 3542.3780

Contatos: Marcio Mariano

Imóvel Referencial R²: Localizado a Rua Rafael Machado Neto s/n, Bairro Nova Capão Bonito; Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo, cuja via é dotada de todos os melhoramentos públicos, com uma área de 300,00 m² (10x30), imóvel a venda pelo valor de R\$ 200.000,00



R² - "Google Earth: 24°00'21.09" S 48°20'13.20" O

4

893
 A

Imóvel Referencial III – R₃
 - A venda pela imobiliária: Porthal Imóveis Consultoria Imobiliária
 Endereço: Rua Nove de Julho Nº 210 - Capão Bonito - SP.
 Telefone: (15) 3542 2530

Imóvel Referencial R^o: Localizado a Rua Aroldo Crepaldi s/n, Bairro Nova Capão Bonito; Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo, cuja via é dotada de todos os melhoramentos públicos, com uma área de 210,00 m² (15x14), imóvel a venda pelo valor de R\$ 190.000,00

Contato: Flavio Lerya



R^o - Google Earth: 24°00'06.69" S 48°20'13.85" O

CONCEITO

Os dados até aqui levantados serão homogeneizados a seguir, onde o imóvel avaliando é comparado ao Imóvel Paradigma (IP) e o INDICE DE LIQUIEZ atribuída por cada uma das Fontes de Consultas (FC) reflete de 80,00 a 100,00 a possibilidade de liquidez considerando o valor de mercado atribuído bem como o atual comportamento mercadológico e o produto.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme Anexo I, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético *Imóvel Paradigma*, assim se representam suas virtudes e seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação/1300%=x%
IA	1300 pontos = 100%	1320	101,53%
R ₁		1270	97,69%
R ₂		1270	97,69%
R ₃		1220	93,84%

Assim, temos que, a média entre os referenciais é:

$$\% \text{ Representativa} = \frac{\%R_1 \cdot 97,69 + \%R_2 \cdot 97,69 + \%R_3 \cdot 93,84}{3} = 96,40 \% \text{ Média}$$

894

$$R\$/m^2 \text{ do imóvel} = \frac{R\$/m^2 R_1 \cdot 692,30 + R\$/m^2 R_2 \cdot 666,66 + R\$/m^2 R_3 \cdot 904,76}{3} = R\$ 754,57 / m^2 \text{ Médio}$$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a: $\frac{R\$ 754,57 / m^2 \text{ Médio}}{96,40 \% \text{ Média}} = R\$ 727,40 (=100\%)$

A

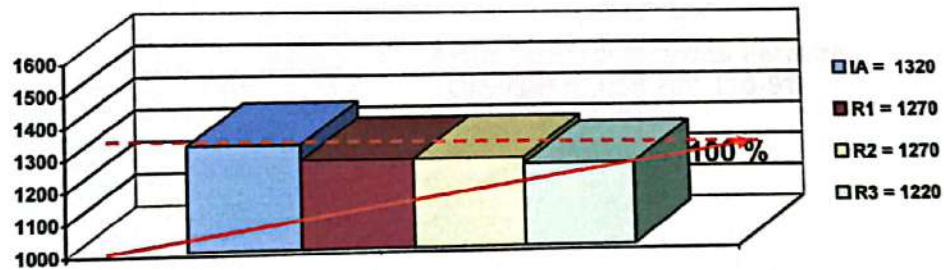
Se o IA representa 100 % quando comparado ao hipotético *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste *paradigma* é igual a R\$ 727,40 então, o valor do m² do *Imóvel Avaliando (IA)* é 100,00 % da porcentagem total do *Imóvel Paradigma* (100%), ou seja:

$$R\$ 727,40 \text{ (valor do m}^2 \text{ do IP)} \times 101,53 \% \text{ (% Repres. do IA)} = R\$ 738,52 \text{ m}^2 \text{ do IA}$$

Que multiplicado pela área total (481,00 m²) que o IA possui, nos fornece seu valor de terra, que é igual a R\$ 355.228,12 (Trezentos cinquenta cinco mil duzentos vinte e oito reais e doze centavos).

Finalmente, o valor do terreno, somado a as benfeitorias já identificadas no *Anexo I - Campo 17 - IA/40/H*, concluímos que o *Imóvel Avaliando* tem seu valor global aproximado de R\$ 386.070,62 (Trezentos oitenta seis mil e setenta reais e sessenta e dois centavos).

GRÁFICOS DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA
 (Ideal Perfeito = 1300 pontos = 100%)



CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado, no caso, profissionais de respeitável atuação no ramo imobiliário, que expressaram um valor cada um em sua convicção que viabilize a liquidez deste imóvel informando ainda em que grau em função do atual comportamento mercadológico. A vistoria ao imóvel avaliando se deu segundo previsto na NBR 14.653 da ABNT e aplicado fatores de transposição, consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como a do CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações de Imóveis.

Trata-se de uma avaliação expedita/técnica que se louva em informações obtidas junto aos profissionais do mercado imobiliário.

[Handwritten signature]

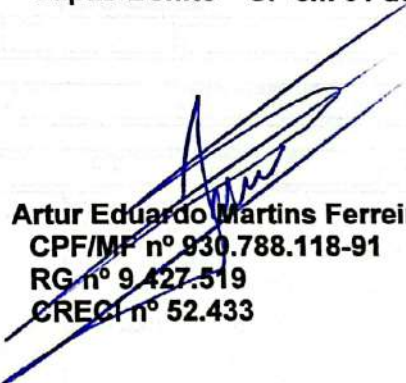
895

Concluo que o imóvel ora avaliado, objeto deste trabalho, o imóvel tem seu valor global aproximado de R\$ 386.070,62 (Trezentos oitenta seis mil e setenta e sessenta e dois centavos).

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial conforme solicitado as fls. 809 que vai editado em onze (11) folhas de um só lado, seguindo esta datada e assinada, aproveito a oportunidade para respeitosamente solicitar a Vossa Excelência que seja expedida a guia de levantamento dos honorários periciais já arbitrados e depositados, conforme consta nos autos fls. 811 colocando-me a disposição deste E. Juízo de direito, para eventuais esclarecimentos que se necessários.

Finalmente, conforme consta.

Capão Bonito – SP em 01 de outubro 2021


Artur Eduardo Martins Ferreira
CPF/MF nº 930.788.118-91
RG nº 9.427.519
CRECI nº 52.433

896

A



Prefeitura Municipal de Capão Bonito
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

4R Tecnologia

Registro Cadastral						
INSCRIÇÃO	01.06.067.0078.001	ZONA	ZONA UNICA	MUNICÍPIO	NOVA CAPAO BONITO	DATA DE CRIAÇÃO
TIPO DE TERRENO	SETOR SEIS	QUILÔMETRO	01	CATEGORIA	01	DATA DE REGISTRO
PROPRIETÁRIO	DIMAS DAVID FERREIRA E OU					
CPF	189.196.338-20	RG	6.917.982	PROFISSÃO	SP-55P	TELEFONE RESIDENCIAL
Contribuinte(s) / Compromissário(s)						
NOME	AGROPECUARIA DIMAS LTDA FILIAL	TIPO	CO-PROPRIETARIO	CPF/CNPJ	36.907.736.0007-98	RG
CPF					231.922.430.11	PROFISSÃO
NOME	DIMAS DAVID FERREIRA E OU	TIPO	PROPRIETARIO	CPF/CNPJ	189.196.338-20	RG
CPF					6.917.982	PROFISSÃO
Localização da Unidade Imobiliária						
ENDEREÇO	MILTON DE OLIVEIRA	NÚMERO	102	QUILÔMETRO	06	CIDADE
CEP	18304-250	ESTADO	SP	PAÍS	BRA	COMPLEMENTO
Endereço de Entrega à Definir						
ENDEREÇO	RUA DOM LINO DEODATO RODRIGUES DE CARVALHO 395	BARRIO	JARDIM PRIMAVERA			
CIDADE	CAMPINAS SP	CEP	13026-450	ANDAR	64	COMPLEMENTO
Outras Informações						
VALOR VENAL TOTAL	208.719,64	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	0,00	TOTAL ÁREA EDIFICADA	518,40	
Terreno						
ÁREA CONSTRUTIVA	20.000	ÁREA ÚTIL	60.000	ÁREA TERRENO	776,00	VALOR M ² TERRENO
Características do Terreno						
SITUAÇÃO	MAIS DE UMA FRENTE	Serviços e Equipamentos				
PERFIL	PLANO	COLETA DE LIXO				
SOLO	FIRME	CONSERVAÇÃO DE VIAS				
Ocupação	CONSTRUIDO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
PATRIMÔNIO	PARTICULAR	MEIO FIO				
UTILIZAÇÃO	PREST. SERVIÇO	PAVIMENTAÇÃO				
MURO CALÇADA	CASURO - C/ CALÇADA	SANEAMENTO				
LANÇAMENTO	CONJUNTO					
CERCA MURO	DOIS					
OPCIONAIS	DOIS					
OPCIONAIS 2	TRES					
Construção nº 1						
ÁREA CONSTRUTIVA	518,40	TIPO DA CONSTRUÇÃO	GALPAO	PLANEJAMENTO	0	VALOR M ² CONSTRUÇÃO
Características da Construção						
ALINHAMENTO	RECUADA	Serviços e Equipamentos Construção				Pontuação
LOCALIZAÇÃO	FRENTE					ESTRUTURA - ALVENARIA
POSICAO	CONJUGADA					PESO - CIMENTO
CONSERVAÇÃO	REGULAR					REVESTIMENTO - PINTURA
Tributos						
COLETA DE LIXO						833,68
CONSERVAÇÃO DE VIAS						89,28
ENCARGAMENTOS						14,48
IMPOSTOS						1043,60
TOTAL						1981,04

A

877
A



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO BONITO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIVISÃO DE RENDAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 6427/2021

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Exercício: 2021

Cadastro: 15043

Inscrição Cadastral: 01.06.065.0078.001

Endereço: RUA MILTON DE OLIVEIRA 102

Bairro: NOVA CAPAO BONITO

Cidade: Capão Bonito / SP Cep: 18300-900

Quadra: 01 / Lote: 14e

Complemento: AGRO DIMAS

Proprietário: DIMAS DAVID FERREIRA E/OU

Area do Terreno: 776.0000

Area Total Construída: 818.4000

Valor Territorial: 71.064,47

Valor Predial: 137.654,57

Valor do Imóvel: 208.719,04

Certidão do Exercício Corrente: 2021

Capão Bonito, Segunda-feira, 13 de Setembro de 2021 às 16:57
Certidão emitida em conformidade com o Decreto número: 11.912/2009 de 06/05/2009.

A veracidade desta certidão esta condicionada a verificação de sua cópia original na Internet, no endereço
<http://portalcidadeao.4rtec.com.br/pmcapaobonito>.

DIMKDD-006427/2021

13/9/2021 16:57:26

A validade desta certidão se aplica ao exercício corrente.

898

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Agosto de 2021(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=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
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,56	139,64	0,00	1,62	1,62
set/20	136,27	1,73	4,93	5,16	141,77	0,23	3,01	3,13	129,94	4,08	9,06	9,50	139,64	0,00	1,62	1,62
out/20	137,92	1,21	6,20	6,32	142,05	0,20	3,22	3,34	132,47	2,74	11,02	11,15	139,64	0,00	1,62	1,62
nov/20	138,24	0,95	7,21	7,22	142,05	0,00	3,22	3,22	135,57	2,34	13,62	13,64	139,64	0,00	1,62	1,62
dez/20	139,96	0,52	7,77	7,77	142,05	0,00	3,22	3,22	137,29	1,26	15,05	15,05	139,64	0,00	1,62	1,62
jan/21	141,53	1,12	1,12	8,60	142,05	0,00	0,00	2,78	140,99	2,70	2,70	17,87	139,64	0,00	0,00	1,62
fev/21	143,54	1,42	2,56	10,16	142,17	0,08	0,08	2,86	145,61	3,27	6,05	21,77	139,64	0,00	0,00	1,62
mar/21	145,53	1,86	4,27	11,89	142,17	0,00	0,00	2,86	151,25	3,87	10,17	26,18	139,64	0,00	0,00	1,62
abr/21	148,14	1,51	5,84	14,04	142,32	0,11	0,19	3,87	156,28	3,31	13,82	30,05	139,64	0,00	0,00	1,62
mai/21	151,41	2,21	8,18	16,36	145,64	2,33	2,53	6,29	158,48	2,06	16,16	32,16	142,82	2,27	2,27	3,93
jun/21	155,87	2,94	11,37	18,28	150,48	3,32	5,93	7,63	163,49	2,52	15,09	35,25	146,64	2,58	5,21	5,52
jul/21	157,47	1,03	12,51	18,32	150,48	0,00	5,93	6,39	167,28	2,32	21,85	37,31	146,64	0,00	5,21	5,21
ago/21	158,36	0,57	13,15	18,22	150,48	0,00	5,93	6,39	169,39	1,28	23,39	36,73	146,64	0,00	5,21	5,21

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

Mão-de-obra (com encargos sociais)	R\$/m²	Participação (%)
Materia	639,58	51,80
Despesas Administrativas	733,53	45,25
Totais	47,57	2,94
(*) Encargos Sociais: 144,49%	1.620,68	100,00

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

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
R-1	Custo m² / % mês	R-1	Custo m² / %mês	R-1	Custo m² / % mês
R-1	1.577,88 / 0,82	R-1	1.515,42 / 0,56	R-1	2.338,93 / 0,61
PP-4	1.489,22 / 0,85	PP-4	1.843,65 / 0,55	R-8	1.922,58 / 0,60
R-8	1.431,48 / 0,87	R-8	1.620,68 / 0,57	R-16	2.074,72 / 0,57
PI8	1.055,49 / 0,55	R-16	1.572,92 / 0,59		

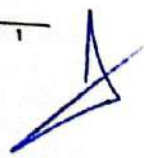
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto 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-6	1.892,19	0,57	CAL-6	2.003,51	0,60
CSL-6	1.638,93	0,57	CSL-6	1.764,67	0,61
CSL-16	2.189,51	0,56	CSL-16	2.354,01	0,60
RP1Q	1.662,22	0,46			
GI	832,65	0,55			

(*) 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: Secov/SindusCon-SP



899

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal. 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil
 A = Novo
 B = Entre Novo e Regular
 C = Regular
 D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples
 F = Entre Reparos Simples e Importantes
 G = Reparos Importantes
 H = Reformas de Grande Porte

