

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TAUBATÉ.**

PROCESSO ELETRÔNICO => 0002964-07.2018.8.26.0625

ASSUNTO => CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – OBRIGAÇÕES

REQTE. => NATASCHA FERREIRA JOSÉ

REQDO. => S.M. OLÍMPIO CONSTRUÇÕES LTDA ME

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento a Decisão de fl. 665, tendo procedido aos estudos, diligências e vistoria que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO – MAIO 2025

ITEM	DESENVOLVIMENTO	
01	INTERESSADO	
02	OBJETIVO	
03	OBJETO	
04	LAUDO PERICIAL – NORMAS	
05	HISTÓRICO	
06	MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS	
07	DILIGÊNCIA -PMT – ÁREAS – VALOR VENAL	
08	VISTORIA	
09	AVALIAÇÃO IMÓVEL – 93.952 – R. HENRIQUETA V. SAAD	
10	METODOLOGIA	
11	PESQUISAS – TERRENO	
11-4	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	
11-5	VALOR DO TERRENO – VALOR DA CONSTRUÇÃO	
11-6	VALOR DO IMÓVEL – MATRÍCULA 93.852 – HENRIQUETA V. SAAD	
12	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – 104.624- EUCLIDES DA CUNHA	
13	METODOLOGIAS – TERRENO/CONSTRUÇÃO	
14	AVALIAÇÃO -TERRENO	
14-4	VALOR DO TERRENO	
14-5	CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO -	
14-6	VALOR DO IMÓVEL – R. EUCLIDES DA CUNHA	
15	CONCLUSÕES	
16	ENCERRAMENTO	

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 060075885-8- PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº 87- PINDAMONHANGABA-SP.
CEP 12.401-020 – TEL 12 997077509- pauloschmidt1954@gmail.com**

1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o justo valor de mercado para pagamento a vista dos imóveis conforme Decisão de fl. 665.

O trabalho é referido a maio de 2.025 e o nível de precisão será normal.

3- OBJETO

Os objetos das avaliações são os imóveis localizados: Rua Euclides da Cunha, nº85, Edifício Dinamus, Vila Nogueira e Rua Henriqueta Vialta Saad, lote de terreno nº56 da Quadra E, amos em Taubaté-SP.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Pedro Henrique do Nascimento Oliveira**

Vistos.

Fls. 562/563: Como reforço da garantia, defiro a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 93.852 – fls. 556/557 e nº 104.624 do CRI local – fls. 552/554.

4- LAUDO PERICIAL

O Laudo Pericial segue as diretrizes da NBR 13752/1996- Perícias de Engenharia- e no disposto no Art.473 da Lei 13105/15 que determina que o laudo pericial deve conter:

- . A exposição do objeto da perícia;
- . A análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
- . A indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;
- . Respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

- O presente trabalho refere-se a avaliação de imóvel e o método utilizado está definido no item 8 do laudo.

A avaliação tem as metodologias definidas nas **ABNTs NBR 14.653-1 e 2**, que estabelecem os procedimentos para avaliações de imóveis urbanos.

5-HISTÓRICO

O presente laudo é decorrente da Ação de Cumprimento de Sentença movida por Natascha Ferreira José contra S.M. Olímpio Construções Ltda. A ação refere-se ao processo eletrônico nº 0002964-07.2018.8.26.0625 que tramita pela 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

Em síntese a autora informa na inicial que:

- . em processo de reconhecimento que tramitou em julgado perante este juízo deu-se provimento aos pedidos formulados pela autora, condenando o requerido a restituir R\$58.000,00 que atualizado perfaz o valor de R\$110.282,82. O processo principal que tramitou é o nº 100.8475-37.2016.8.26.0615.;
- . ainda não ocorreu o pagamento e ajuizou a presente ação de cumprimento de sentença para os devidos ressarcimentos.

Na Decisão de fls. 665/616 foi determinada a avaliação do imóvel com a nomeação do perito do juízo.

À fl.644 comunicada a reserva dos honorários e no Ato Ordinatório de fl.645 intimou o perito a iniciar o trabalho.

Devidamente informada nos autos foi agendada a vistoria do imóvel para o dia 21 de maio de 2025 às 14:00 horas.

6-MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº	93.852	FLS.	01	Taubaté	21	de	Dezembro	de	2004
--------------	--------	------	----	---------	----	----	----------	----	------

LOTE DE TERRENO Nº 56 DA QUADRA E do imóvel denominado VILA OLÍMPIA, situado no bairro da Água Quente, nesta cidade, medindo 7,60m em reta de frente para a RUA 13 mais 12,64m em curva de concordância com raio de 9,00m na confluência das ruas 13 e 5; 17,66m do lado direito de quem da rua 13 olha para o imóvel confrontando com a rua 5; 27,79m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 01 e 15,00m nos fundos onde confronta com o lote nº 55 encerrando a área de 386,34m2.-----

PROPRIETÁRIA: ICAL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 05.397.870/0001-60, com sede nesta cidade, na avenida da Saudade nº 190.-----

AV-1 em 17 de setembro de 2012. Protocolo nº 319.940 em 11/9/2012 (NMO).
cadastro municipal
 Pela escritura adiante mencionada e certidão municipal de 17 de julho de 2012, número 17859, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no BC sob nº 6.3.114.056.001. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Carlina Santos Targa
 José Aparecido do Nascimento

R-2 em 17 de setembro de 2012. Protocolo nº 319.940 em 11/9/2012 (NMO).
venda e compra
 Pela escritura de venda e compra de 06 de setembro de 2012, do Tabelião de Notas do distrito de Quiririm desta comarca, livro 494, folhas 218/221, a proprietária transmitiu o imóvel à **S. M OLÍMPIO CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.574.119/0001-94, com sede nesta cidade, na Rua Orlando Ribeiro nº 132, Residencial São Charbel, Vila São Geraldo, representada por Saulo Henrique dos Santos Rosa, inscrito no CPF/MF sob nº 223.225.118-70, pelo valor de R\$38.739,30. Consta da escritura que a transmitente apresentou as certidões negativas de débitos do INSS e da Receita Federal. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Carlina Santos Targa
 José Aparecido do Nascimento

Av-3 em 17 de setembro de 2012 (NMO).
denominação de logradouro
 Pela certidão municipal de 29 de janeiro de 2009, nº 37, arquivada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que a Rua 13 atualmente denomina-se **RUA HENRIQUETA VIALTA SAAD**. Taubaté-SP. Os Escreventes.

MATRÍCULA Nº	104.624	FLS.	01	Taubaté	29	de	Maio	de 2009
--------------	---------	------	----	---------	----	----	------	---------

TERRENO situado na VILA NOGUEIRA, bairro do Areão, nesta cidade com frente para a RUA EUCLIDES DA CUNHA, com a seguinte descrição: partindo-se de ~~divisa esquerda~~ de quem da rua olha para o imóvel **ponto 1**, que confronta com o prédio nº 193 da Rua Tripuí distante 30,00m da confluência da Rua Tripuí com a Rua Euclides da Cunha e a 93,60m da confluência da Avenida Doutor Cesar Costa com a Rua Euclides da Cunha, segue em linha reta pela rua com ângulo interno de 91Q11'21", rumo de 55Q47'30"SW na distância de 9,44m até o **ponto 2**, deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 91Q16'46", rumo de 32Q55'44"SE, na distância de 25,20m até o **ponto 3**, daí segue com ângulo interno de 178Q35'03", rumo de 34Q20'40"SE na distância de 24,69m até o **ponto 4**, confrontando do ponto 2 ao ponto 4 com o prédio nº 835 que faz frente para a Rua Euclides da Cunha, saindo deste com ângulo interno de 89Q48'52", rumo de 55Q28'11"NE na distância de 11,63m até o **ponto 5**, confrontando neste trecho com o prédio nº 149 da Rua Tripuí, deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 88Q29'32", rumo de 36Q02'17"NW na distância de 24,70m até o **ponto 6**, confrontando neste trecho com os prédios nºs 157, 167 e 171 da Rua Tripuí, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 271Q30'22", rumo de 55Q28'05"NE na distância de 0,24m até o **ponto 7**, confrontando com o prédio nº 171 da Rua Tripuí, deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 88Q37'12", rumo de 35Q54'43"NW na distância de 18,45m até o **ponto 8**, confrontando neste trecho com os prédios nºs 179, 185 e 189 da Rua Tripuí, saindo deste com ângulo interno de 91Q16'09", rumo de 55Q21'26"SW na distância de 0,45m até o **ponto 9** daí deflete à direita com ângulo interno de 269Q08'04, rumo de 35Q23'51"NW na distância de 6,69m até o **ponto 1**, início e término desta descrição, confrontando do ponto 8 ao ponto 1 com os fundos do prédio nº 193 que faz frente para a Rua Tripuí, encerrando no perímetro descrito uma área de **539,15m²**, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC nº 5.2.031.038.001.-----

R-2 em 20 de abril de 2011. Protocolo nº 300.250 em 12/04/2011 (SAON).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 11 de abril de 2011, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro 977, páginas 142/143, o proprietário Paulo Geraldo Lopes, professor, transmitiu o imóvel à **S M OLIMPIO CONSTRUÇÕES LTDA MICRO EMPRESA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.574.119/0001-94, com sede nesta cidade na Rua Orlando Ribeiro nº 194, centro, pelo valor de R\$101.000,00. Consta do título que foi emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. Os Escreventes.

7-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL -

Em diligência à Prefeitura Municipal de Taubaté junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, ficou constatado que o imóvel objeto da avaliação com Matrícula nº 93.852 cadastrado originalmente no BC nº 6.3.114.056.001 foi fracionado dando origem a 7 siglas de 002 a 007.

7.1 => IMÓVEL – MATRÍCULA 93.842 – Rua Henriqueta Vialta Saad. 710 esquina com Rua Carlos Tonini.

Sobre o terreno há cadastrada uma área construída com total de **709,40m²**

BC. 6.3.114.056.001 => Foi cancelado, dando origem a BCs individualizados para cada unidade autônoma.

Estão lançados 7 BCs de 002 a 008

Os de finais 002/003/004/005/006 – tipo apartamento

Os finais 07/08 – tipo apartamento duplex.

Abaixo o valor venal das unidades.

▼ Não há averbação das unidades na matrícula. Portanto, o processo de incorporação não foi finalizado.

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: **S M OLIMPIO CONSTRUCOES LTDA MICRO EMPRESA**
 Número do Cadastro.: **114333** Inscrição **6.3.114.056.008**
 Endereço.: **9 LUIZ CARLOS TONINI ,R, 00003**
 Compl.: **APTO 32 + GARAGEM 05** Bairro.: **AGUA QUENTE**
 Quarteirão.: Quadra **F** Lote. **5**
 Loteamento.: **349 - OLIMPIA, VILA**
 Área do Terreno: **386,34** Área Construção: **157,34**

Valor Venal do Terreno.: R\$	23.065,00
Valor Venal da Construção.: R\$	191.836,79
Valor Venal Total.: R\$	214.901,79

Contribuinte.: **S M OLIMPIO CONSTRUCOES LTDA MICRO EMPRESA**
 Número do Cadastro.: **114330** Inscrição **6.3.114.056.005**
 Endereço.: **9 LUIZ CARLOS TONINI ,R, 00003**
 Compl.: **APTO 21 + GARAGEM 03** Bairro.: **AGUA QUENTE**
 Quarteirão.: Quadra **F** Lote. **5**
 Loteamento.: **349 - OLIMPIA, VILA**
 Área do Terreno: **386,34** Área Construção: **78,94**

Valor Venal do Terreno.: R\$	23.065,00
Valor Venal da Construção.: R\$	96.247,59
Valor Venal Total.: R\$	119.312,59

7.2 => IMÓVEL – MATRÍCULA 104.624 – Rua Euclides da Cunha 825 – Vila Nogueira – Taubaté.

Sobre o terreno há cadastrada uma área construída com total de **664,07m2**

BC. 5.2.031.038.001 => Foi cancelado, dando origem a BCs individualizados para cada unidade autônoma.

Estão lançados 8 BCs de 002 a 008

Os de finais 002/003/004/005- tipo apartamento 3 dormitórios

Os finais 006/007/008/009 – tipo apartamento 2 dormitórios

Abaixo o valor venal das unidades.

▼ Não há averbação das unidades na matrícula. Portanto, o processo de incorporação não foi finalizado.

8- VISTORIA

Devidamente agendada nos autos no dia 21 de maio de 2025 foram vistoriados os imóveis. A inspeção foi acompanhada pelo Dr. Rodolfo Amaral, Advogado da parte Requerida e pela Dra. Flavia Camargo da Silva Advogada da parte Autora.

9- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – PENHORA – MATRÍCULA Nº 93.952

9.1- Localização.

O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Rua Henriqueta Vialta Saad, esquina com Rua José Carlos Tonine, Vila Olímpia, Taubaté-SP. O imóvel dista aproximadamente 7 km do centro do município tomando-se referencial a Praça Dom Epaminondas em Taubaté.

9.2 - CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS- s/ escala



9.3-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Relevo plano, com bom índice de ocupação, com bom conceito imobiliário, dotada de todas as infraestruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, instituições educacionais, e áreas de lazer. A região é servida por meios de transportes coletivos, tendo ruas pavimentadas em bom estado de conservação.

9.4-CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

Região com ocupação predominantemente residencial de padrão entre médio e popular, com comercio ativo e diversificado.

9-5- LOGRADOURO – Rua Henriqueta Vialta Saad

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com duas faixas de rolamento com seção transversal de 20,00m. Trata-se de via que interliga vários bairros com as regiões centrais do município.

9.6-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se imóvel residencial multifamiliar, com pavimento térreo e mais 4 pavimentos com dois apartamentos por andar. Construção em blocos assentada sobre terreno plano com área de 386,34m².

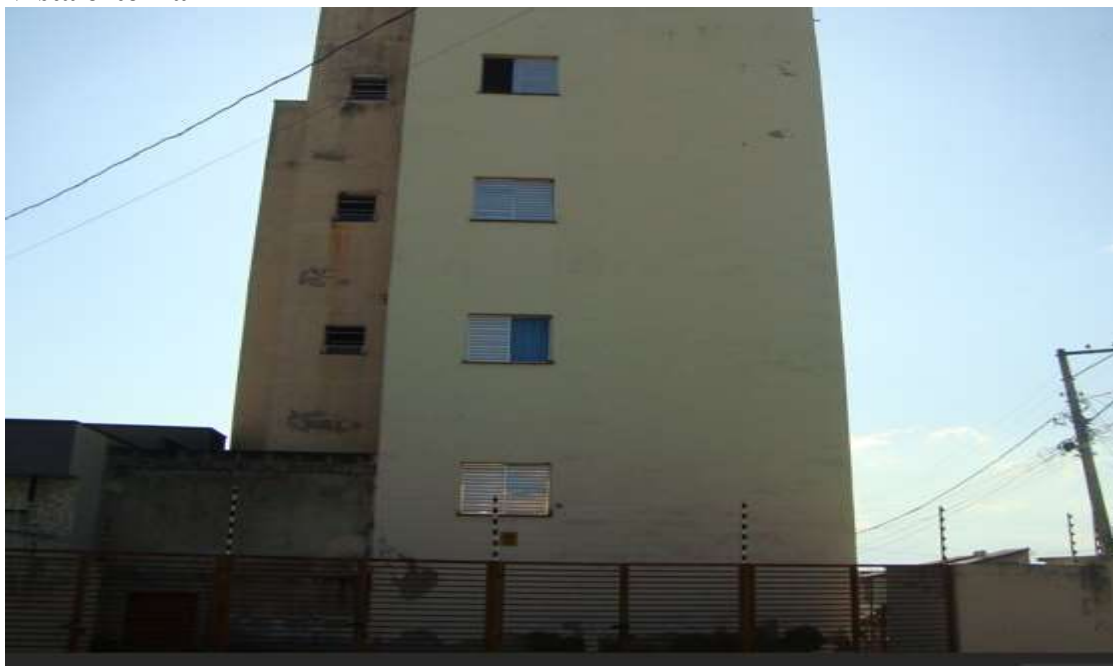
Área construída com 709,40m² de padrão popular, com idade parente de 15 anos e real de 7 anos. Em razoável estado de conservação, necessitando de entre regular e reparos simples com depreciação segundo a Tabela de Rooss-Heideck com 20% de sua vida útil. **Fator 20,4%**



APARTAMENTO TIPO 1 - Apartamento residencial com 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e vaga para 1 veículo. Com área privativa de 78,00m². Os apartamentos duplex serão estimados em dobro.

Áreas	m2	
Área - Privativa com garagem	54,00	
Área - Comum	7,52	
Área total	61,52	Fração ideal = 0,1250%

Vista externa



Escadas de acesso



Vista interna- cozinha/ área de serviço dormitório



10- METODOLOGIA/ PESQUISA / CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

TERRENO

Será empregado o **MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE VENDAS OU OFERTAS**, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado. O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do terreno

Fator Fonte => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

Fator de Transposição => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis com mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

Fator Área => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fator de Equivalência => Fe => Tomado como igual à unidade para imóveis com acabamento, conservação e padrão construtivo assemelhados ao avaliado. Inferior a unidade quando a amostra tiver padrão construtivo e conservação superior ao avaliado e maior que a unidade quando a amostra referir-se a elementos de padrão inferior e conservação ao avaliado

CONSTRUÇÃO – 709,40m² – com 4 pavimentos

MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPOSIÇÃO DE BENFEITORIAS

Por este método, o custo das benfeitorias é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes. Entende-se por benfeitoria qualquer melhoramento, incorporado permanentemente ao solo pelo home, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou dano. Como exemplo têm-se: edificações em geral, obras de infraestrutura etc. Tendo em vista que estas benfeitorias, passam a fazer parte integrante de um imóvel, não se pode separá-las do todo e, assim, não são encontradas à venda isoladamente, o que não possibilita a sua avaliação pelo método comparativo de dados de mercado. O que se pode fazer é avaliar os custos necessários para reproduzir uma benfeitoria avaliada, pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias. A reprodução de seus componentes é feita pela composição dos custos, com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório.

AValiação a partir do custo unitário básico

A estimativa do custo. De reprodução da benfeitoria a partir dos custos tabelados pelo SINDUSCON ou pelo SINAPI, é feita conforme os passos a seguir.

a)Vistoria

Embora vistoriado o local e no caso a obra não executada, desta forma será tomado como base o projeto aprovado para o terreno. O projeto configurado atende o **Método Involutivo** ou seja, aquele que estabelece um projeto hipotético para o lote de terreno e que tenha seu maior aproveitamento econômico.

b)Estimativa do Padrão Construtivo.

Da mesma forma considerando o projeto configurado para o local e seu memorial descritivo é possível determinar seu padrão construtivo (alto/médio/popular).

c)Relacionamento da benfeitoria com os projetos-padrão.

Consta da NBR 12.721/92 projetos básicos para unidades residenciais de 2 e 3 dormitórios, com suas respectivas áreas.

d) Estimativa do Custo Unitário Básico

De acordo com a tipologia do imóvel e o seu padrão, estima-se o CUB – Custo Unitário Básico da edificação. Este custo é fornecido mensalmente pelo SINDUSCON, de acordo com a metodologia definida na NBR 12.721/92 e os projetos-padrão adotados.

Os custos do SINDYSCON encontram-se tabelados para padrões baixo, normal e alto.

e) Cálculo da Área Construída

A área construída está determinada em projeto aprovado pela prefeitura local. Numa incorporação em condomínio, a razão entre a área equivalente de construção da unidade e a área equivalente total fornece a fração ideal correspondente à unidade.

f) Estimativa do Custo Unitário Final

Os custos publicados geralmente abrangem as despesas mais comuns na edificação, não estando inclusas as despesas com projetos, elevadores, fundações especiais, instalações especiais, play-grounds, equipamentos especiais, obras complementares, impostos, taxas, remuneração da construtora, custos financeiros, administração da obra, corretagem, publicidade, ligações provisórias, que devem ser observadas quando do uso da referida tabela.

$$CF = \{CUB + \underline{OE + OI + (OFe - OFd)}\} S (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

S

Onde:

CF = Custo unitário final

CUB = Custo unitário básico

OE = Orçamento de elevadores

OI = Instalações especiais – proteção a incêndio /gás/interfone/antenas coletivas

OFe = Fundações especiais

OFd = Fundações diretas - 0,03 do CUB

S = Área global da construção

A = Taxa de administração

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção

L = Lucro da construtora

BDI = Benefícios e despesas indiretas.

| Home | Serviços

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO CONFORME A ABNT NBR 12721:2006	
SIGLA	NOME E DESCRIÇÃO
RI-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
RI-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).
RI-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo. Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição.
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.

Exemplos de CUBs para o PP-4 (referência de fevereiro de 2025):

- **Padrão Baixo:** 1.865,40
- **Padrão Normal:** 2.287,17



Boletim Econômico - Abril de 2025

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	Mês
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,06	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14
out/24	292,36	0,37	3,78	3,61	327,76	0,03	3,87	3,80	254,00	0,87	3,70	3,90	300,60	0,00
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.150,28	56,01
Material	847,87	41,29
Despesas Administrativas	55,51	2,70
Total	2.053,66	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.008,97	0,31	R-1	2.459,22	0,31	R-1	2.985,19	0,36
PP-4	1.879,55	0,30	PP-4	2.298,18	0,25	R-8	2.416,14	0,31
R-8	1.795,33	0,27	R-8	2.053,66	0,25	R-16	2.623,15	0,25
PIS	1.391,90	0,26	R-16	1.995,66	0,26			

(*) 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 de 2025 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.383,74	0,24	CAL-8	2.521,46	0,27
CSL-8	2.060,09	0,21	CSL-8	2.218,24	0,24
CSL-16	2.747,47	0,21	CSL-16	2.902,55	0,24

11 => HENRIQUETA VIALTA SAAR - TERRENO

11.1- PESQUISAS EFETUADAS (TODAS NA REGIÃO DO IMÓVEL) – área útil do avaliado = m2

ELEMENTO 01

Local => Vila Olimpia

Terreno => 439,00m2

Oferta - R\$300.000,00

Preço do m²- R\$683,37

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,03	
Informante-			Preço homogeneizado -
Rosemary Brito – Chaves na mão.			R\$615,03≈ 615,00



Rua Cidadã Henriqueta Vialta Saad, G-3
Loteamento Vila Olimpia, Taubaté/SP

R\$ 300.000
Iptu: R\$ 75

Terreno, Loteamento Vila Olimpia, Taubaté - R\$ 300 ...
TE - 915 - Oportunidade!!! Excelente Terreno em um bai...

439m²

Contatar

ELEMENTO 02

Local => Vila Olimpia

Terreno => 125,00m2

Oferta - R\$110.000,00

Preço do m² – R\$880,00

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,85	
Informante			Preço homogeneizado
GO Home – Chave na mão			R\$673,20 ≈ 675,00



Endereço indisponível
Loteamento Vila Olimpia, Taubaté/SP

R\$ 110.000
Iptu: R\$ 30

Terreno à venda no Loteamento Vila Olimpia, Taubat...
GO HOME Soluções Imobiliárias disponibiliza para ven...

125m²

Contatar

ELEMENTO 03

Local => Vila Olimpia

Terreno => 370,00m2

Oferta => R\$200.000,00

Preço do m²- R\$540,54

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,04	
Informante			Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 3633 8556 -			R\$505,94 ≈ 510,00



Rua Guilherme Barbosa De Castro
Loteamento Vila Olímpia, Taubaté/SP

Terreno à venda, 370 m² - Loteamento Vila Olímpia - ...
Bairro Vila Olímpia - terreno à venda em Taubaté Conh...

R\$ 200.000
Iptu: R\$ 60

370m²

Terreno à venda, 370 m² - Loteamento Vila Olímpia - Taubaté/SP

ELEMENTO 04

Local => Vila Olímpia

Terreno => 250,00m²

Oferta => R\$200.000,00

Preço do m²- R\$800,00

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,94	0,80
Informante			
Marcio de Oliveira Imóveis – chave na mão			
Preço homogeneizado			
R\$676,80 ≈ 680,00			



Endereço indisponível
Loteamento Vila Olímpia, Taubaté/SP

Terreno vende Vila Olímpia
A Marcio Oliveira Imóveis disponibiliza esta oportuni...

R\$ 200.000

250m²

Contatar

ELEMENTO 05

Local => Vila Olímpia

Terreno => 300m²

Oferta => R\$205.000,00

Preço do m² => R\$683,33

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,93	
Informante			
Teomi Imóveis – Chave na mão			
Preço homogeneizado			
R\$571,99 ≈ 570,00			



Rua Cidadã Henriqueta Vialta Saad
Loteamento Vila Olímpia, Taubaté/SP

Terreno à venda, 303 m² por R\$ 205.000,00 - Vila Oli...
A TEOMI IMÓVEIS, disponibiliza Terreno de esquina 34...

R\$ 205.000
Iptu: R\$ 54

303m²

Contatar

ELEMENTO 06

Local => Vila Olímpia

Terreno => 300m²

Oferta - R\$230.000,00

Preço do m² – R\$766,66

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,93	
Informante			
Sant Ana Imóveis – chave na mão			
Preço homogeneizado			
R\$641,69 ≈ 640,00			



Rua Padre José Luiz Pimentel Quental
Loteamento Vila Olimpia, Taubaté/SP

Terreno à venda, 357 m² por R\$ 230.000,00 - Vila Oli...
A imobiliária Amazon Imóveis oferece esse ótimo terre...

357m²

R\$ 230.000
Iptu: R\$ 35

Contatar

TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 6 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

Elemento		Elemento	
01	615	06	680
02	675	07	570
03	510	08	640

11.2 -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = nº de elementos

$$X = 615,00$$

11.3- VALOR DE DECISÃO – TERRENO

As amostras não se distanciam em mais ou menos 30% da média, neste caso, será adotado como valor de decisão => R\$615,00/m²

11.4- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

$$V_t = A \times V_d = 386,34 \times 615 = 237.599,10 \approx 237.600,00$$

VALOR DO TERRENO => R\$237.600,00(duzentos e trinta e sete mil e seiscentos reais) – Rua Henriqueta Vialta Saad.

11.5- CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO – Vc

$$V_c = A \times CUB \times C_d \times C_i \times D \times D_d$$

Onde:

Vc = valor da construção

A = área construída

CUB = valor do custo unitário básico – SINDUSCON

Cd = custos diretos

Ci = Custos indiretos

D= depreciação / manutenção e conservação

Dd= depreciação documental

$$V_c = 709,40 \times 1.865,40 \times (+5\%) \times (+3\%) \times (-20,4\%) \times (-5\%)$$

$$V_c = 1.077.670,16 \approx 1.078.000,00$$

VALOR DA CONSTRUÇÃO => R\$1.078.000,00 (um milhão e setenta e oito mil reais) – Rua Henriqueta Vialta Saad

11-6 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – R. RENRIQUETA V. SAAD

$$V_i = V_t + V_c = 237.600 + 1.078.000 = 1.315.600,00$$

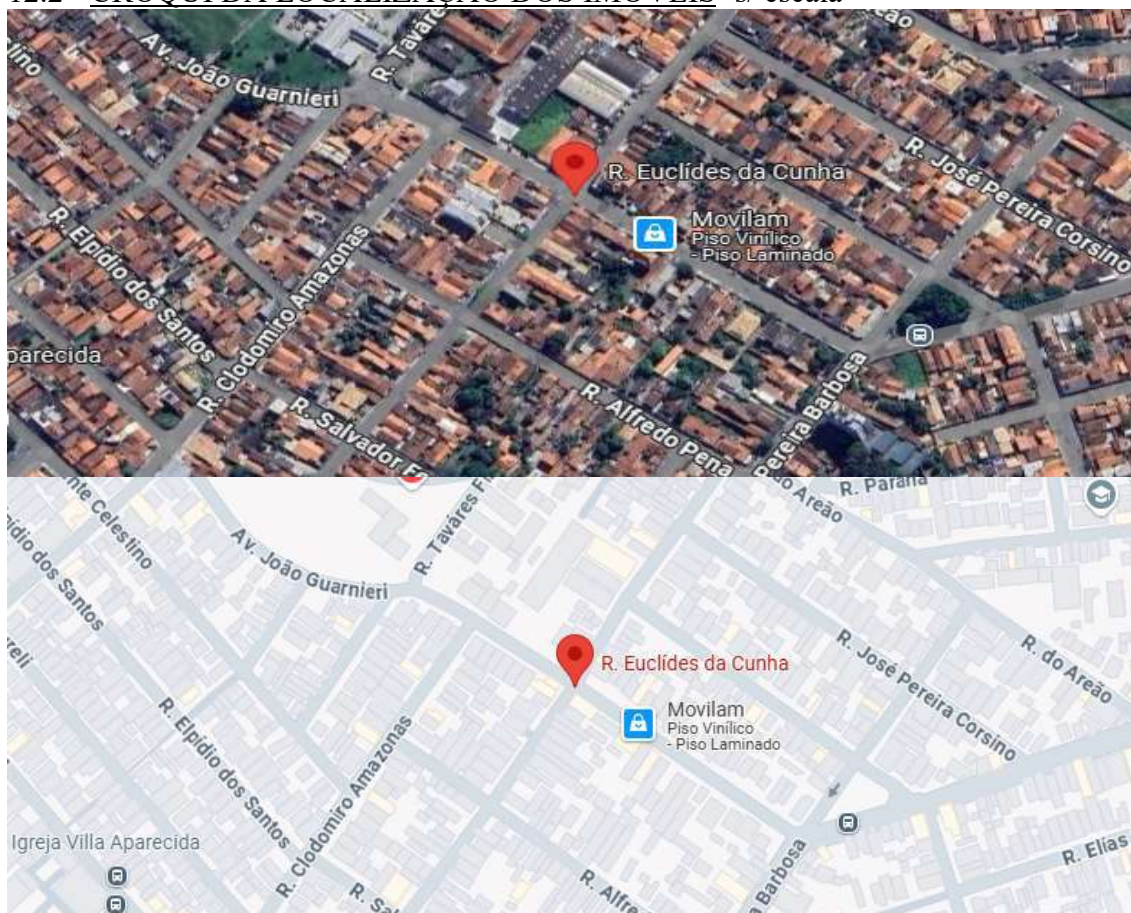
VALOR DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 93.852 – RUA HENRIQUETA VIALTA SAAD => R\$1.315.000,00 (um milhão trezentos e quinze mil e seiscentos reais)

12- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – PENHORA – MATRÍCULA Nº 104.624

12.1- Localização.

O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Rua Euclides da Cunha 825, Vila Nogueira, Taubaté-SP.. O imóvel dista aproximadamente 4 km do centro do município tomando-se referencial a Praça Dom Epaminondas em Taubaté.

12.2 - CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS- s/ escala



12.3-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Relevo plano, com bom índice de ocupação, com bom conceito imobiliário, dotada de todas as infraestruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, instituições educacionais, e áreas de lazer. A região é servida por meios de transportes coletivos, tendo ruas pavimentadas em bom estado de conservação.

12.4-CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

Região com ocupação predominantemente residencial de padrão entre médio e popular, com comércio ativo e diversificado.

12-5- LOGRADOURO – Rua Euclides da Cunha

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com duas faixas de rolamento com seção transversal de 12,00m. Trata-se de via que interliga vários bairros com as regiões centrais do município.

12.6-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se imóvel residencial multifamiliar, com pavimento térreo e mais 3 pavimentos com dois apartamentos por andar. Construção em blocos assentada sobre terreno plano com área de 664,07m².

Área construída com 709,40m² de padrão popular, com idade parente de 15 anos e real de 7 anos. Em razoável estado de conservação, necessitando de entre regular e reparos simples com depreciação segundo a Tabela de Rooss-Heideck com 20% de sua vida útil. **Fator 20,4%**

APARTAMENTO TIPO 1 - Apartamento residencial com 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e vaga para 1 veículo. Com área privativa de 78,00m². Os apartamentos duplex serão estimados em dobro.

Áreas	m ²	
Área - Privativa com garagem	54,00	
Área - Comum	7,52	
Área total	61,52	Fração ideal = 0,1250%



acesso





13- METODOLOGIA/ PESQUISA / CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

TERRENO

Será empregado o **MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE VENDAS OU OFERTAS**, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do terreno

Fator Fonte => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

Fator de Transposição => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

Fator Área => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fator de Equivalência => Fe => Tomado como igual à unidade para imóveis com acabamento, conservação e padrão construtivo assemelhados ao avaliado. Inferior a unidade quando a amostra tiver padrão construtivo e conservação superior ao avaliado e maior que a unidade quando a amostra referir-se a elementos de padrão inferior e conservação ao avaliado

CONSTRUÇÃO – 70-9,40m2 – com 4 pavimentos

MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPOSIÇÃO DE BENFEITORIAS

Por este método, o custo das benfeitorias é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes. Entende-se por benfeitoria qualquer melhoramento, incorporado permanentemente ao solo pelo home, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou dano. Como exemplo têm-se: edificações em geral, obras de infraestrutura etc. Tendo em vista que estas benfeitorias, passam a fazer parte integrante de um imóvel, não se pode separá-las do todo e, assim, não são encontradas à venda isoladamente, o que não possibilita a sua avaliação pelo método comparativo de dados de mercado. O que se pode fazer é avaliar os custos necessários para reproduzir uma benfeitoria avaliada, pelo Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias. A reprodução de seus componentes é feita pela composição dos custos, com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório.

AVALIAÇÃO A PARTIR DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

A estimativa do custo. De reprodução da benfeitoria a partir dos custos tabelados pelo SINDUSCON ou pelo SINAPI, é feita conforme os passos a seguir.

a)Vistoria

Embora vistoriado o local e no caso a obra não executada, desta forma será tomado como base o projeto aprovado para o terreno. O projeto configurado atende o **Método Involutivo** ou seja, aquele que estabelece um projeto hipotético para o lote de terreno e que tenha seu maior aproveitamento econômico.

b)Estimativa do Padrão Construtivo.

Da mesma forma considerando o projeto configurado para o local e seu memorial descritivo é possível determinar seu padrão construtivo (alto/médio/popular).

c)Relacionamento da benfeitoria com os projetos-padrão.

Consta da NBR 12.721/92 projetos básicos para unidades residenciais de 2 e 3 dormitórios, com suas respectivas áreas.

d) Estimativa do Custo Unitário Básico

De acordo com a tipologia do imóvel e o seu padrão, estima-se o CUB – Custo Unitário Básico da edificação. Este custo é fornecido mensalmente pelo SINDUSCON, de acordo com a metodologia definida na NBR 12.721/92 e os projetos-padrão adotados.

Os custos do SINDYSCON encontram-se tabelados para padrões baixo, normal e alto.

e) Cálculo da Área Construída

A área construída está determinada em projeto aprovado pela prefeitura local. Numa incorporação em condomínio, a razão entre a área equivalente de construção da unidade e a área equivalente total fornece a fração ideal correspondente à unidade.

f)Estimativa do Custo Unitário Final

Os custos publicados geralmente abrangem as despesas mais comuns na edificação, não estando incluídas as despesas com projetos, elevadores, fundações especiais, instalações especiais, play-grounds, equipamentos especiais, obras complementares, impostos, taxas, remuneração da construtora, custos financeiros, administração da obra, corretagem, publicidade, ligações provisórias, que devem ser observadas quando do uso da referida tabela.

$$CF = \{CUB + \underline{OE + OI + (OFe - OFd)}\} S (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

S

Onde:

CF = Custo unitário final

CUB = Custo unitário básico

OE = Orçamento de elevadores

OI = Instalações especiais – proteção a incêndio /gás/interfone/antenas coletivas

OFe = Fundações especiais

OFd = Fundações diretas - 0,03 do CUB

S = Área global da construção

A= Taxa de administração

F= Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção

L = Lucro da construtora

BDI = Benefícios e despesas indiretas.

| Home | Serviços

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO CONFORME A ABNT NBR 12721:2006	
SIGLA	NOME E DESCRIÇÃO
RI-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
RI-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).
RI-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo. Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição.
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.

Exemplos de CUBs para o PP-4 (referência de fevereiro de 2025):

- **Padrão Baixo:** 1.865,40
- **Padrão Normal:** 2.287,17



Boletim Econômico - Abril de 2025

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	Mês
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,06	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14
out/24	292,36	0,37	3,78	3,61	327,76	0,03	3,87	3,80	254,00	0,87	3,70	3,90	300,60	0,00
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.150,28	56,01
Material	847,87	41,29
Despesas Administrativas	55,51	2,70
Total	2.053,66	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,10%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.008,97	0,31	R-1	2.459,22	0,31	R-1	2.985,19	0,36
PP-4	1.879,55	0,30	PP-4	2.298,18	0,25	R-8	2.416,14	0,31
R-8	1.795,33	0,27	R-8	2.053,66	0,25	R-16	2.623,15	0,25
PIS	1.391,90	0,26	R-16	1.995,66	0,26			

(*) 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 de 2025 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.383,74	0,24	CAL-8	2.521,46	0,27
CSL-8	2.060,09	0,21	CSL-8	2.218,24	0,24
CSL-16	2.747,47	0,21	CSL-16	2.902,55	0,24

14 => EUCLIDES DA CUNHA - TERRENO

14.1- PESQUISAS EFETUADAS (TODAS NA REGIÃO DO IMÓVEL) – área útil do avaliado = m2

ELEMENTO 01

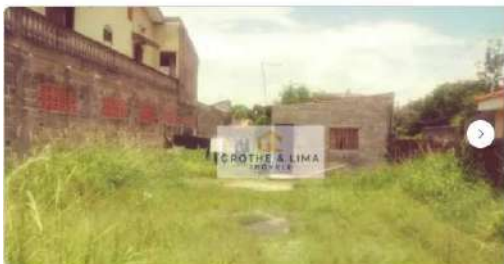
Local => Vila Nogueira

Terreno => 500m2

Oferta - R\$260.000,00

Preço do m²- R\$520,00

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,00	
Informante-			Preço homogeneizado -
Grothe e Lima – Viva Real			R\$520,00



Lote/Terreno para comprar em
Vila Nogueira, Taubaté
Rua Euclides da Cunha

500 m²

R\$ 260.000

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

ELEMENTO 02

Local => Vila Nogueira

Terreno => 600m2

Oferta - R\$424.000,00

Preço do m² – R\$706,66

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,02	
Informante			Preço homogeneizado
Grothe e Lima – Viva Real			R\$648,71 ≈ 650,00



Lote/Terreno para comprar em
Vila Nogueira, Taubaté
Rua Euclides da Cunha

600 m²

R\$ 424.000
IPTU R\$ 78

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

ELEMENTO 03

Local => Vila Nogueira

Terreno => 500m2

Oferta => R\$360.000,00

Preço do m²- R\$720,00

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,00	
Informante			Preço homogeneizado
Marcio Santos Imóveis – Viva Real			R\$648,00



Lote/Terreno para comprar em
Vila Nogueira, Taubaté

500 m²

R\$ 350.000

WhatsApp

Contatar

ELEMENTO 04

Local => Vila Nogueira

Terreno => 1181m²

Oferta => R\$554.000,00

Preço do m²- R\$469,09

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,10	
Informante			Preço homogeneizado
Marcio de Oliveira Imóveis – Viva Real			R\$465,30 ≈ 465,00



ELEMENTO 05

Local => Vila Nogueira

Terreno => 500m²

Oferta => R\$260.000,00

Preço do m² => R\$520,00

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00		
Informante			Preço homogeneizado
Groethe Lima – Viva Real			R\$571,99 ≈ 570,00



ELEMENTO 06

Local => Vila Nogueira

Terreno => 2773m²

Oferta - R\$1.200.000,00

Preço do m² – R\$432,74

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,27	
Informante			Preço homogeneizado
Marcio Santos – Viva Real.			R\$549,58 ≈ 550,00



TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 6 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

Elemento		Elemento	
01	520	06	465
02	650	07	520
03	648	08	550

14.2 -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = nº de elementos

$$X = 558,83 \approx 560,00$$

14.3- VALOR DE DECISÃO – TERRENO

As amostras não se distanciam em mais ou menos 30% da média, neste caso, será adotado como valor de decisão => R\$560,00/m²

14.4- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

$$V_t = A \times V_d = 539,15 \times 560 = 301.924,00 \approx 302.000,00$$

VALOR DO TERRENO => R\$302.000,00(trezentos e dois mil reais) – RUA EUCLIDES DA CUNHA

14.5- CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO – V_c

$$V_c = A \times CUB \times C_d \times C_i \times D \times D_d$$

Onde:

V_c = valor da construção

A = área construída

CUB = valor do custo unitário básico – SINDUSCON

C_d = custos diretos

C_i = Custos indiretos

D= depreciação / manutenção e conservação

D_d= depreciação documental

$$V_c = 664,07 \times 1.865,40 \times (+5\%) \times (+3\%) \times (-20,4\%) \times (-5\%)$$

$$V_c = 1.013.092,33 \approx 1.013.000,00$$

VALOR DA CONSTRUÇÃO => R\$1.013.000,00 (um milhão e treze mil reais) – RUA EUCLIDES DA CUNHA

14-6 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL – R. RENRIQUETA V. SAAD

$$V_i = V_t + V_c = 302.000 + 1.013.000 = 1.315.000,00$$

VALOR DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 104.624 – RUA EUCLIDES DA CUNHA
=> R\$1.315.000,00 (um milhão trezentos e quinze mil reais)

15- CONCLUSÕES FINAIS

O presente laudo visou à apuração do justo valor de mercado para pagamento a vista dos imóveis localizados: Rua Euclides da Cunha nº825, Vila Nogueira -Taubaté-SP e Rua Henriqueta Vialta Saad, esquina com a Rua José Carlos Tonine, Vila Olímpia, Taubaté-SP.

- As avaliações seguiram as diretrizes das ABNTs NBRs 14653-1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.
- Foram utilizados os métodos específicos para o caso, em atenção ao Método Comparativo de Mercado e o Método do Custo de Reposição.
- Foram considerados os aspectos relacionados com as manutenções, conservações e a parte documental dos imóveis.
- Na presente data e da maneira como se encontram os valões apurados foram:

VALOR DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 93.852 – RUA HENRIQUETA VIALTA SAAD => R\$1.315.600,00 (um milhão trezentos e quinze mil e seiscentos reais)

VALOR DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 104.624 – RUA EUCLIDES DA CUNHA => R\$1.315.000,00 (um milhão trezentos e quinze mil reais)

16- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 26 folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricadas e esta datada e assinada pelo perito avaliador.

Requer sua juntada aos autos para que produzam um só fim e efeito de direito.

Termos que.
p. deferimento

Taubaté, 23 de maio de 2.025.

Paulo L. Schmidt Junior
CREA 0600 75.885-8
CRECI 22.839

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 060075885-8 – PERÍCIAS
DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87-
PINDAMONHANGABA-SP. CEP 12.401-020- TEL 12 99707 7509- pauloschmidt1954@gmail**

