

**9XMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA  
COMARCA DE TAQUARITUBA-SP.**

Ref. Proc. nº 0000367-07.2023.8.26.0620

**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR**, Engenheiro, CREA nº 5060511386, CRECI nº 240233, C.P.F. nº 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Carta Precatória, em que SVB Participações e Planejamento Ltda Me, promove em face de Marcelo Fernando Oliveira Comércio e Alimentos EPP e outros, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, RETIFICAR o Laudo de Avaliação do imóvel descrito às fls. 1, localizado à Rua 24 de Dezembro, 353, Taquarituba/SP, tendo em vista, a atualização dos valores das tabelas utilizadas como parâmetros.

**Outrossim, solicito de Vossa Excelência autorizar a expedição do competente mandado de levantamento dos honorários, conforme o Formulário – MLE, em anexo.**

**Termos em que,  
Pede deferimento.**

**Avaré, 23 de setembro de 2024.**

**Alcides Sampaio Junior**

CREA 5060511386  
CRECI 240233

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO****Número do processo: 0000367-07.2023.8.26.0620****Nome do beneficiário do levantamento: Alcides Sampaio Junior****CPF/CNPJ: 081 728 588-17****Tipo de Beneficiário:** Parte Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Terceiro**Tipo de levantamento:**  Parcial Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: Fls. 109****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.800,00****Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**CPF/CNPJ do titular da conta: **081.728.588-17**Banco: **Banco do Brasil**Código do Banco: **0001**Agência: **0203-8**Conta nº: **388-3**Tipo de Conta:  Corrente  Poupança**Observações: Perito Avaliador**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## 1.SUMÁRIO EXECUTIVO

**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR**, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue:

## 2.NORMAS TÉCNICAS

Os laudos apresentados por este Perito são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992.

Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

NBR 14.653-4 – Empreendimentos

NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

## 3.PRELIMINARES

**Requerente: SVB Participações e Planejamento Ltda Me.**

**Requerido: Marcelo Fernando Oliveira Comércio e Alimentos EPP.**

O objetivo deste trabalho, versa sobre o imóvel pertencente aos requeridos e foi desenvolvido para instruir esse Juízo, na parte pericial, onde serão efetuadas pesquisas no mercado imobiliário, apresentando como convicção os valores prováveis para o imóvel pertencente aos requeridos e objeto da lide.

Não é objeto deste Laudo, análise de averbações, incidentes ou qualquer tipo de restrições sobre o imóvel deste trabalho.

O Engenheiro avaliador/perito e responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com as partes em relação aos trabalhos objeto deste Laudo.

A utilização dos resultados obtidos neste trabalho, sua transferência física ou verbal, parcial ou total, para outros, só poderá ser efetuada após autorização por escrito do responsável pela elaboração do mesmo.

#### 4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

##### 4.1 TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição do imóvel conforme a Matrícula nº 609: **UM PRÉDIO DE TIJOLOS, COBERTO DE TELHAS**, situado nesta cidade e comarca de Taquarituba, à Rua 24 de Dezembro, nº 353, com área total construída de 122,87m<sup>2</sup> e o respectivo terreno com **336,00m<sup>2</sup>**, medindo 12,00m de frente; igual medida no fundo, por 28,00m da frente aos fundos.

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE TAQUARITUBA		
DR. HÉLIO PÉCCHIO Oficial	CLÁUDIO BONAN NUNES Esc. Autorizado	ANTONIO DE OLIVEIRA PÉCCHIO Oficial Maior
<b>REGISTRO GERAL</b>		
MATRICULA N.º 609	Livro n.º 2	FIGURA N.º 001
<p><b>IMÓVEL</b> - Um prédio de tijolos, coberto de telhas, situado nesta cidade e comarca de Taquarituba, à Rua 24 de Dezembro, nº 353, contendo abrigo, sala, dois dormitórios, um banheiro social, um dormitório com banheiro privativo, cozinha e área de serviço, com a área total construída de 122,87 metros quadrados, e o respectivo terreno com trezentos e trinta e seis (336) metros quadrados, medindo doze (12) metros de frente; igual medida no fundo, por vinte e oito (28) metros da frente aos fundos, confrontando pelos lados e pelos fundos com Maria da Glória e Silva. <b>PROPRIETÁRIO:</b> BENEDITO ANGELI, brasileiro, maior, desquitado, agricultor, residente nesta cidade, à Rua 24 de Dezembro, nº 353, RG. 1.999.081 e CIC número 015.967.998720. <b>TÍTULO AQUISITIVO:</b> Transcrição número 2.533, deste Cartório. - <b>MATRICULADO POR</b> (ANTONIO DE OLIVEIRA), Oficial Maior, em 17/Março/1977.</p>		

sob o número WOC020702892-008  
ano 1001267-75.2019.B.26.0405 e código 61845493.

MATERIAIS		MATERIAIS	
<p><b>Prefeitura Municipal de Taquarituba</b> Departamento de Tributação CNPJ: 46634218000107 AV. GOVERNADOR MARIO COVAS, Nº 1915 - RESIDENCIAL NOVO CENTRO Ficha Cadastral Exercício: 2024</p>		<p><b>DADOS CADASTRAIS</b></p>	
Cadastro: 0000000271800	Inscrição: 002.0004.019B	Setor: 002	Quadra: 0004
Cobrança: Não Isento	Período: 999	Lei:	Lote: 019B
<p><b>Proprietário</b></p>		<p><b>Compromissário e/ou Co-responsável</b></p>	
Nome: MILTON FLAVIO DE OLIVEIRA	RG/Insc	Nome: MILTON FLAVIO DE OLIVEIRA	RG/Insc
CPF/CNPJ	RG/Insc	CPF/CNPJ	RG/Insc
<p><b>Endereço do Imóvel</b></p>		<p><b>Endereço de Correspondência</b></p>	
Logra: RUA 24 DE DEZEMBRO, Nº 353 -	CEP: 18740109	Logra: RUA 24 DE DEZEMBRO, 353 -	CEP: 18740109
Bairro: CENTRO	CEP: 18740109	Bairro: CENTRO	CEP: 18740109
Lotamento:		Cidade: TAQUARITUBA	UF: SP
<p><b>Característica do Terreno</b></p>			
Area do Terreno: 360,00	Profundidade: 30	Testada: 12	Lad. Esquerdo: 0
Zonamento: 03001 - ZONA FISCAL 01	Fração Ideal: 1,00	Lad. Direito: 232,05	
<p><b>Característica</b></p>			
0040 - Pavimentação	Desdobra	Valor	Característica
0001 - Possul	0001 - Com	0	0041 - Nr. Frente
0001 - Possul	0001 - Possul	0	0036 - Iluminação Pública
0032 - Água	0034 - Esgoto	0	0048 - Solo
0037 - Coleta Lixo	0038 - Guia e Sargeta	0	0051 - Forno
0039 - Limpeza Pública	0059 - Fecho	0	0047 - Topografia
			0003 - Plano
<p><b>Característica da Edifica</b></p>			
Area Edificada: 232,05	Data da Construção: 0		
<p><b>Area Edificada Total: 232,05</b></p>			
<p><b>Tipos Edif:</b></p>			
0001 - Residência	Desdobra	Valor	Característica
0001 - Residência	0000 - Não	0	0002 - Ocupação
0001 - Residência	0001 - Não	0	0007 - Cobertura
0001 - Residência	0001 - Cerâmica	1895,3	0001 - Tela Cerâmica
0002 - Especial	0002 - Bom	0	0002 - Alvenaria
	0002 - Não	0	0008 - Pintura, Fachada Externo
			0008 - Latax

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, os documentos foram utilizados apenas para fins descritivos e de localização dos imóveis.

## 5.VISTORIA

Atendendo a determinações de fls., conforme havíamos agendado, no dia 19/09/2024, este perito dirigiu-se novamente ao referido imóvel, localizado na Rua 24 de Dezembro, nº 353, Taquarituba/SP, com a finalidade de efetuarmos nova vistoria, onde estiveram presentes o irmão do requerido Sr. Milton Flávio de Oliveira Filho e a irmã Sra. Márcia Fernanda de Oliveira, residentes no imóvel.

Iniciamos os trabalhos, efetuando a vistoria no imóvel, analisando as dependências, características construtivas, padrão de acabamento e estado de conservação.

Trata-se de imóvel em bom estado de conservação, edificado em alvenaria, coberto com estrutura de madeira e telhas cerâmicas, forro laje, esquadrias de madeira/ferro/alumínio, dividido em 03 quartos, sendo 01 suíte, outros 02 banheiros, sala, copa, cozinha e área de serviços.

Na parte dos fundos, existem edificados 02 quartos e banheiro, forro de madeira, cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas.

**Localização e acesso:** Trata-se de imóvel urbano, localizado no Bairro Centro do município de Taquarituba, em local de predominância mista, comercial/residencial, com tendências de mudança a curto e médio prazo, região ocupada por imóveis de diversos tamanhos com edificações de pequenos prédios residenciais, clínicas, academia, residências, restaurantes, entre outros, existindo tendências de modificações e melhorias a curto e médio prazo.

**Melhoramento públicos:** O imóvel, objeto deste trabalho, é dotado de todos os melhoramentos públicos oferecidos pelo município como, rua pavimentada, passeio público, água encanada, rede de esgotos, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, entre outras.

## 6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 6.1. METODOLOGIA APLICADA

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante a do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliados sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações ente si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informação confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

**No Método da Quantificação do Custo o valor das benfeitorias,** no estado novo, é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico, o que não é o caso desta avaliação.

Neste caso utilizaremos tabelas de Roos-Heidecke, SINDUSCON/SP e análise da depreciação física, onde, considera-se o estado de conservação e a idade das edificações.

Utilizando parte das descrições e medidas das edificações constantes nos autos e algumas aferições efetuadas "in loco", apresento a seguir os valores determinados para o imóvel.

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR:

Para se determinar o valor do bem objeto deste laudo, efetuei pesquisas no mercado imobiliário na cidade de Taquarituba e o valor alcançado para ao metro quadrado de terreno foi de R\$ 969,00/m<sup>2</sup>, conforme demonstrativo a seguir:

### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

	Área m <sup>2</sup>	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	Fos	FH	DH
1	250	250.000,	1.000,00	1,00	1,00	0,95	950,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00		1,00	1,10	950,00
2	300	360.000,	1.200,00	1,00	1,00	0,95	1.140,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	1.140,00
3	160	192.000,	1.200,00	1,00	1,00	0,95	1.140,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	1.140,00
4	390	312.000,	800,00	1,00	1,00	0,95	760,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	760,00
5	300	270.000,	900,00	1,00	1,00	0,95	855,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	855,00

#### Legenda:

VUB = valor unitário bruto

FAM = fator atualização monetária / locação

FB = fator benfeitoria

FF = fator fonte

VUV = valor unitário de venda

FA = fator de área

FL = fator local

FT = fator topografia

FI = fator infraestrutura

FG = fator gabarito

FFR = fator frente

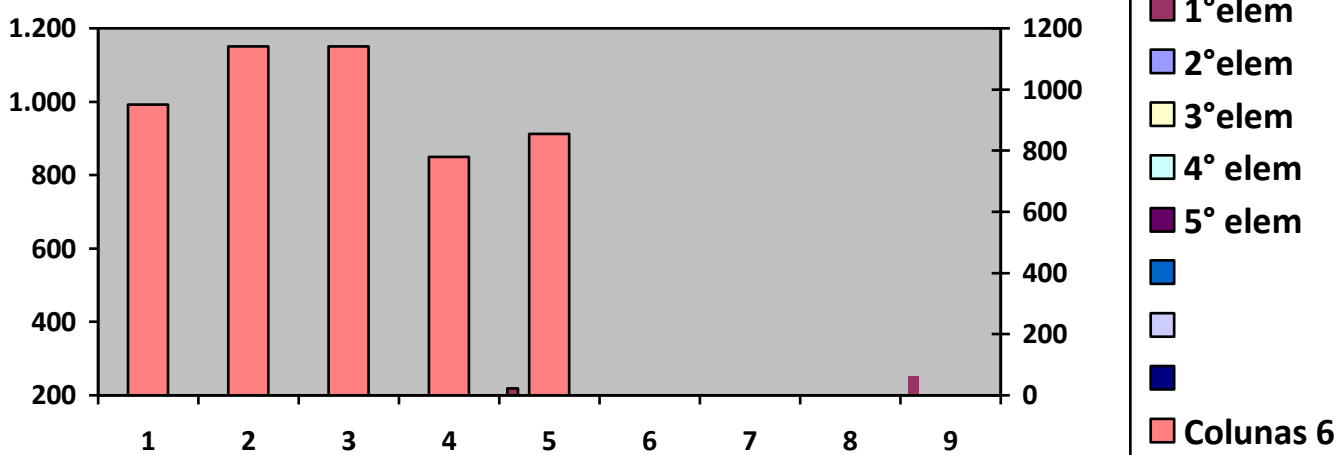
FPR = fator profundidade

FPC = fator padrão construtivo

FOS = fator consistência solo

FH = fator de homogeneização

DH = dado homogeneizado



O Valor médio do m<sup>2</sup> alcançado foi de **R\$ 969,00/m<sup>2</sup>**, portanto, o tratamento efetuado através do intervalo de precisão foi:

$$\Sigma = 4.845,00 : 5 = \text{R\$ } 969,00/\text{m}^2$$

Limite máximo + 30% **1.259,70/m<sup>2</sup>**

Limite mínimo - 30% **687,30/m<sup>2</sup>**

**Após a homogeneização dos valores, utilizamos todos os itens, por estarem dentro do intervalo de precisão.**

**O valor unitário encontrado é de R\$ 969,00/m<sup>2</sup>.**

Portanto, devido à localização e características do imóvel, já descritos no corpo deste Laudo, cheguei ao valor unitário conforme descrito abaixo.

**Vi- Valor do imóvel:**

**At – Área territorial**

**Vu – Valor unitário**

**Co – Coeficiente localização**

**Fi – Fator infraestrutura**

## **- VALOR DO IMÓVEL:**

**T1 - Área territorial:**

**Lote 336,00m<sup>2</sup>**

**Vi = At x Vu x Co x Fi**

**Vi = 336,00m<sup>2</sup> x R\$ 969,00/m<sup>2</sup> x 1,03 x 1,00 =**

**Vi = R\$ 335.352,00 (Trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta e dois reais)**

A base adotada para determinação do valor foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado o imóvel sob os aspectos de localização, área, composição, descrição/especificações e infraestrutura.

## T2 - Valor das benfeitorias:

Segue abaixo os cálculos, formulas, planilhas e parâmetro utilizados para atribuir valores às benfeitorias, onde, utilizamos como base os dados fornecidos pelo SINDUSCONSP:

**$Vc = Sc \times Vu \times Vm^2 \times Fo$** , onde:

- **Vc** = Valor da construção;

- **Sc** = Área construída;

- **Vu** = Valor unitário de construção, obtido da tabela de custos unitários básicos de da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão 1,15 de H8-2N expresso em R\$/m<sup>2</sup>.

- **Vm<sup>2</sup>** = Valor do metro quadrado (SindusconSP – 08/24)

- **Fo** = Fator de obsolescência, obtido através da tabela de Ross Heidecke, em função da idade e o estado atual =>  $D = 1 - \{[(i-5)/5] \times 7\%\}$ , nesse caso:

**T2- Valor do imóvel item 1:****T2.1- Valor das benfeitorias:****Casa principal**

$$Vc = Sc \times Vu \times Vm^2 \times Fo;$$

$$Vc = 150,00m^2 \times 1,15 \times R\$ 1.881,33/m^2 \times 0,609$$

***Vc = R\$ 197.638,42 (Cento e noventa e sete mil, seiscentos e trinta e oito reais e quarenta e dois centavos)***

**T2.2- Valor das benfeitorias:****Edificações dos fundos**

$$Vc = Sc \times Vu \times Vm^2 \times Fo;$$

$$Vc = 82,00m^2 \times 0,90 \times R\$ 1.660,96/m^2 \times 0,609$$

***Vc = R\$ 77.381,63 (Setenta e sete mil, trezentos e oitenta e um reais e sessenta e três)***

$$\Sigma = T1 + T2.1 + T2.2 =$$

$$\Sigma = R\$ 335.352,00 + R\$ 197.638,42 + R\$ 77.381,63 =$$

**$\Sigma = \text{TOTAL R\$ 610.372,05 (Seiscentos e dez mil, trezentos e setenta e dois reais e cinco centavos)}$**

**Data base 09/2024**

## 8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**, Segundo NBR 14.653-2 - item 9 - sub itens 8.2 e 8.3:

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

**TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

**TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II**.

**GRAU DE PRECISÃO**

**TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

**Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, agosto de 2024**

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.008,55	53,61
Material	817,43	43,45
Despesas Administrativas	55,35	2,94
<b>Total</b>	<b>1.881,33</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 142,95%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, agosto de 2024 em R\$/m²**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
<b>R-1</b>	1.853,67	0,31	<b>R-1</b>	2.248,34	0,29	<b>R-1</b>	2.745,90	0,32
<b>PP-4</b>	1.737,01	0,33	<b>PP-4</b>	2.147,08	0,36	<b>R-8</b>	2.226,55	0,36
<b>R-8</b>	1.660,96	0,37	<b>R-8</b>	1.881,33	0,36	<b>R-16</b>	2.412,17	0,41
<b>PIS</b>	1.280,25	0,31	<b>R-16</b>	1.829,04	0,37			

(\*) 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 2024 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	
<b>CAL-8</b>	2.189,28	0,45	<b>CAL-8</b>	2.319,49	0,45
<b>CSL-8</b>	1.889,24	0,41	<b>CSL-8</b>	2.038,11	0,40
<b>CSL-16</b>	2.518,76	0,41	<b>CSL-16</b>	2.713,23	0,40
<b>RP1Q</b>	1.982,95	0,27			
<b>GI</b>	1.075,15	0,36			

(\*) 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

## 9. ENCERRAMENTO

Após todas as colocações, RETIFICO o valor apresentado, onde, o valor total desta avaliação é de **R\$610.372,05 (seiscentos e dez mil, trezentos e setenta e dois reais e cinco centavos).**

O presente trabalho consta de 27 folhas assinadas digitalmente.

Desde já agradeço a atenção e coloco-me à disposição dos eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,  
Pede deferimento.

**Avaré, 23 de setembro de 2024.**

**Alcides Sampaio Junior**

CREA 5060511386  
CRECI 240233

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





