

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 0031739-16.2022.8.26.0100
Classe - Assunto : Cumprimento de sentença - Inadimplemento
Exequente : Darcy Akico Koyama
Executada : Terezinha Pedro Miyamoto e outros

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$V_T = R\$ 1.340.000,00$

(Um milhão e trezentos e quarenta mil Reais)

O presente Laudo refere-se a Cumprimento de Sentença por inadimplemento que **DARCY AKICO KOYAMA** move em face de **CLAUDIO PEDRO MIYAMOTO, JOSÉ NORIO MIYAMOTO e TEREZINHA PEDRO MIYAMOTO**. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 0031739-16.2022.8.26.0100.

No mesmo expediente, o signatário do presente Laudo foi nomeado como Perito Oficial pelo MM. Juiz de Direito, conforme r. decisão proferida em 26/02/2025, com a finalidade de proceder à apuração técnica dos fatos, especificamente à **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** do bem descrito na proposta de honorários apresentada por este perito, cujas especificações serão detalhadas no item II deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com base nas melhores práticas de mercado e no conhecimento específico da região, o presente Laudo tem por objetivo determinar o valor médio do imóvel abaixo descrito, considerando suas metragens, localização, características geométricas e a respectiva valoração comercial, conforme práticas e referências aplicáveis à região. Para os fins deste Laudo, o bem será doravante denominado “imóvel avaliando”

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- um **Prédio Residencial** situado à Rua Tiradentes nº 553, município de Limeira/SP, CEP 13.480-081, objeto da Matrícula nº 7.961 do Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP. (fls. 175/180).

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Evolutivo**.

A utilização desse método prevê que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB)$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

A aplicação deste método exige que o valor do terreno seja determinado pelo MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

Os elementos comparativos foram buscados na própria vizinhança do imóvel avaliando e se tomou como base, imóveis à venda nas imediações, ou seja, na exata região de influência do imóvel em questão.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores.

Como explicitado pelo professor engenheiro de avaliações Sérgio Antônio Abunahman, em seu livro “CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES” (Editora PINI, 4ª Edição, página 178): “*O VALOR REAL é aquela que deve ser obtido com critério técnico e deve ser fruto de análise do mercado de ofertas e transações efetuadas. Deve representar exatamente o valor que o expropriado obteria em uma livre oferta de venda...*”.

Os imóveis apresentados como elementos comparativos dispõem exatamente dos mesmos atributos quanto aos quesitos topografia (todos são planos), e consistência (todos são secos). Quando constatadas dissimilaridades entre os elementos comparativos, estes foram ajustados por meio da homogeneização de fatores. O tratamento por fatores do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, nos permite ter uma justa avaliação mercadológica.

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

- Fator Oferta;
- Fator Localização;
- Fator Testada;
- Fator Profundidade Equivalente;
- Fator Topografia e Formato;
- Fator Frentes Múltiplas;
- Fator Área.

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Fator localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.3. Fator testada

Função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 < F_p < 2F_r$$

3.2.4. Fator profundidade

Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**P_{mi}** e **P_{ma}**).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:
$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$
- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:
$$C_p = (0,5)^p$$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:
$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$
- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

3.2.5. Fator topografia e formato

Compara-se as amostras com o terreno avaliando quanto à sua topografia (plano, aclave ou declive), e seus formatos (regular ou irregular).

3.2.6. Fator Frentes Múltiplas

Aos terrenos de esquina ou com frentes múltiplas, aplica-se fatores para a homogeneização.

3.2.7. Fator Área

Aplica-se fatores em função das áreas dos elementos comparativos, para corrigir a influência que o tamanho do imóvel contribui na sua valoração.


II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando consta de um terreno de **391,00 m²**, onde foi erigida casa assobradada com área de **458,20 m²** segundo sua CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA e CERTIDÃO DE VALOR VENAL emitidas pela Prefeitura Municipal de Limeira, no Centro da cidade. O imóvel avaliando é objeto da Matrícula nº 7.961 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, que assim o descreve:

QR Code Valide aqui este documento	Matrícula 7.961	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA	
	Ficha N.º 001		Limeira, 15 de outubro de 1979.	
IMÓVEL: Prédio sob nº 553, da rua Tiradentes, esquina com a rua Treze de Maio, assobradada construído de tijolos e coberto com telhas, a quatro metros do alinhamento da rua, nesta cidade, comarca e 2ª circunscrição, com terraço e jardim de inverno, na frente, no andar térreo, onde contém ainda sala de jantar, living, copa, hall com pequeno bar, cozinha, quarto, dispensa e corredor, nos fundos quarto de despejo, w.c., tanque para lavagem de roupa e garagem com saída para a rua 13 de maio, no andar superior, tres dormitórios, banheiro completo, hall, terraço na frente e nos fundos, tudo em terreno que mede 12,00 metros, mais ou menos, de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando no lado direito com sucessores de Mário de Lima e nos fundos com Alan Kardec Cruanês.				

Figura 1 - Matrícula do Imóvel

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro
LIMEIRA/SP - BRASIL - CEP 13481-900 - CNPJ 45.132.495/0001-40
Telefone: (19) 3404-9600 / Website: <https://www.limeira.sp.gov.br>

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2025

Nº: CVV-20189/2025
Chave: 161D613A

O Departamento de Receita e Fiscalização da Secretaria Municipal de Fazenda, certifica o(s) valor(es) venal(is), do imóvel com inscrição imobiliária abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:


PROPRIETÁRIO: JOSE NORIO MIYAMOTO	CPF: 609.827.998-53
I.C. REDUZIDO: 315	INSCRIÇÃO CADASTRAL: 0007-006-000
LOGRADOURO: RUA TIRADENTES, Nº 553	COMPLEMENTO: DATA DE CONSTRUÇÃO: 1965
BAIRRO: CENTRO	CEP: 13480-081 SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO
CONDOMÍNIO:	LOTE: LOTEAMENTO: CENTRO
SUSPENSO: NÃO	FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000
	BLOCO:

VALOR VENAL:

TERRENO: 391,00 (m²) R\$ 474.685,57 (Quatrocentos e Setenta e Quatro Mil, Seiscentos e Oitenta e Cinco Reais e Cinquenta e Sete Centavos)
EDIFICAÇÃO: 458,20 (m²) R\$ 278.878,85 (Duzentos e Setenta e Oito Mil, Oitocentos e Setenta e Oito Reais e Oitenta e Cinco Centavos)
EDIFICAÇÃO ESPECIAL: 0,00 (m²) R\$ 0,00 (Zero)
TOTAL: R\$ 753.564,42 (Setecentos e Cinquenta e Três Mil, Quinhentos e Sessenta e Quatro Reais e Quarenta e Dois Centavos)

Fica ressalvado, entretanto, o direito que cabe a Fazenda Municipal, de efetuar qualquer correção, por erro do lançamento, posteriormente apurado. Certidão emitida em conformidade a Lei Complementar 190/97 e alterações posteriores.

LIMEIRA/SP, 22 de Maio de 2025





Data de Impressão: 22/05/2025 15:56:22  Desenvolvido por IIBRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA® Página 1 de 1

Figura 2 - Certidão de Valor Venal do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro
LIMEIRA/SP - BRASIL - CEP 13481-900 - CNPJ 45.132.495/0001-40
Telefone: (19) 3404-9600 / Website: <https://www.limeira.sp.gov.br>

CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Nº: CAC-11637/2025
Chave: A182CBFB

O Departamento de Licenciamento da Secretaria Municipal de Urbanismo, certifica o(s) valor(es) de área construída abaixo identificado, conforme dados constantes em nossos cadastros.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:


PROPRIETÁRIO: JOSE NORIO MIYAMOTO		INSCRIÇÃO CADASTRAL: 0007-006-000
I.C. REDUZIDO: 315		COMPLEMENTO: DATA DE CONSTRUÇÃO: 1965
LOGRADOURO: RUA TIRADENTES, Nº 553		CEP: 13480-081 SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO
BAIRRO: CENTRO	QUADRA:	LOTEAMENTO: CENTRO
CONDOMÍNIO:	FRAÇÃO IDEAL: 1.0000000000	LOTE:
SUSPENSO: NÃO		BLOCO:

Exercício	Inscrição Cadastral	I.C. Reduzido	Área Terreno	Área Construída	Área Piscina	Ano Construção	Fração Ideal	Padrão Construtivo	Situação
2021	0007-006-000	315	391,00	458,20	0,00	1965		EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2020	0007-006-000	315	391,00	458,20	0,00	1965	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2019	0007-006-000	315	391,00	458,20	0,00	1965	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2018	0007-006-000	315	391,00	458,20	0,00	1965	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2017	0007-006-000	315	391,00	458,20	0,00	1965	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2016	0007-006-000	315	391,00	458,20	0,00	1965	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2015	0007-006-000	315	391,00	458,20	0,00	1965	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO
2014	0007-006-000	315	391,00	383,50	0,00	1965	1,0000000000	EDIFICAÇÃO COMERCIAL/SERV/ESP - MÉDIO	ATIVO

Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe à Prefeitura Municipal de efetuar quaisquer correções de erros que eventualmente venham a ser apurados.

A presente certidão será válida por 180 dias.

LIMEIRA/SP, 22 de Maio de 2025



Data de Impressão: 22/05/2025 15:56:38

Desenvolvido por IIBRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA®

Página 1 de 1

Figura 3 - Certidão de Área Construída do Imóvel



Figura 4 - Vista frontal do imóvel

Para fins de cálculos nesse laudo, foram consideradas as metragens apresentadas na **Certidão de Valor Venal** e **Certidão de Área Construída** do imóvel, emitidas pela Prefeitura Municipal de Limeira/SP, após conferência *in loco* pelo perito.

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Rua Santa Terezinha, Rua Boa Morte, Rua Presidente Roosevelt e Rua Capitão Flávio, no Centro do município de Limeira/SP. Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **21 de maio de 2.025**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

O perito compareceu ao imóvel objeto da avaliação na data e horário previamente estabelecidos. Contudo, não foi possível adentrar ao referido bem, apesar de ter sido regularmente publicado o aviso de realização da diligência, em 08/05/2025, conforme consta às fls. 219/220 dos autos.

No local, o expert foi recebido pelo **Sr. José Leandro Buzolin de Castro** e pela **Sra. Lenisy Schenk de Castro**, que se apresentaram como corretores de imóveis, representantes da parte Requerida. Informaram que o imóvel encontra-se atualmente locado e que, apesar de terem efetuado tentativas de contato, o locatário não atendeu aos chamados para permitir o acesso ao interior do imóvel.

Desta forma, a avaliação do imóvel procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

Item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Assim sendo, o perito procedeu à vistoria externa, complementada por observações realizadas na vizinhança, por meio das quais foi possível averiguar as condições gerais do imóvel, bem como identificar suas principais características, grau de obsolescência e estado de conservação.

Trata-se de um imóvel do tipo casa assobradada, com duas frentes: a entrada principal localizada na Rua Tiradentes, nº 533, e a entrada secundária voltada para a Rua Treze de Maio, ao lado do nº 20, conforme descrito no item 4 deste laudo. O imóvel foi classificado como “Comercial – Escritório – Padrão Médio”, de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim a define:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral

ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

O imóvel avaliado possui uma área construída de **458,20 m²**, distribuída em dois pavimentos. A estrutura apresenta-se preservada, sem evidências de patologias ou comprometimentos estruturais aparentes.

A fachada apresenta pequenas trincas e fissuras, características típicas de movimentações naturais e desgaste pelo tempo. O telhado não apresenta sinais visíveis de vazamentos ou infiltrações.

Em razão da idade aparente do imóvel, recomenda-se a revisão completa das instalações elétricas e hidráulicas, bem como a inspeção preventiva do sistema de cobertura. Ademais, verifica-se a necessidade de execução de pintura geral na parte externa da edificação, com o objetivo de preservar e manter a estética e a durabilidade dos elementos construtivos.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples**”.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

17

fls. 244



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

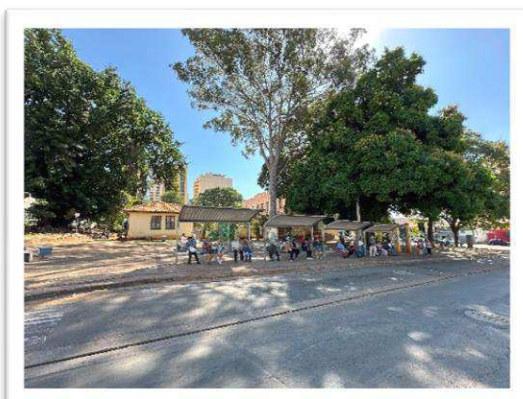
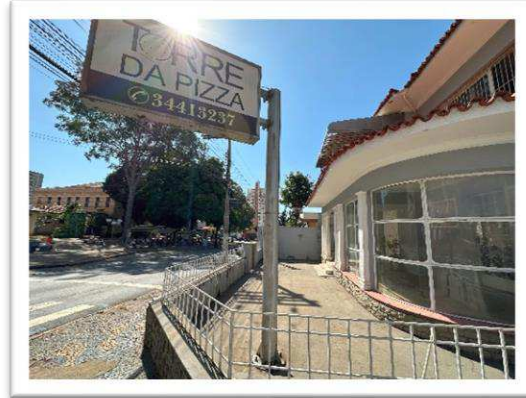
JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

18

fls. 245



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (V_u)

Os quadros a seguir apresentam os elementos comparativos, com os respectivos dados obtidos nas pesquisas de mercado e os procedimentos de homogeneização adotados, acompanhados dos links correspondentes aos anúncios consultados.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento Comparativo	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Centro	Chama Imobiliária	4635	(19) 97600-5271
EC 02	Centro	Mattiazzo Imóveis	2753059896	(19) 3704-6624
EC 03	Centro	Campimóveis	1042976204	(19) 99286-6280
EC 04	Centro	Wellington Imóveis	2771819532	(19) 98202-8686
EC 05	Centro	Roque Imóveis	64976	(19) 98710-2796
EC 06	Centro	Roque Imóveis	53890	(19) 98710-2796
EC 07	Centro	Roque Imóveis	58336	(19) 98710-2796
EC 08	Centro	Roque Imóveis	61753	(19) 98710-2796
EC 09	Centro	Roque Imóveis	54284	(19) 98710-2796
EC 10	Centro	Roque Imóveis	57938	(19) 98710-2796

Tabela 2 - Dados de pesquisa dos Elementos Comparativos

Elemento Comparativo	Área do Terreno	Área Construção	Preço (R\$)	R\$/m ²
EC 01	246,00	210,00	900.000,00	3.658,54
EC 02	400,00	289,00	1.200.000,00	3.000,00
EC 03	515,00	300,00	1.300.000,00	2.524,27
EC 04	331,00	230,00	690.000,00	2.084,59
EC 05	511,00	288,00	1.200.000,00	2.348,34
EC 06	497,00	312,00	1.200.000,00	2.414,49
EC 07	246,00	209,00	860.000,00	3.495,93
EC 08	379,00	289,00	1.200.000,00	3.166,23
EC 09	271,00	320,00	1.500.000,00	5.535,06
EC 10	577,00	213,00	1.250.000,00	2.166,38

Para a determinação do valor correspondente à fração de terreno nos elementos comparativos, procedeu-se ao cálculo das respectivas benfeitorias, utilizando-se como parâmetro o Custo Unitário Básico de Construção (CUB).

O CUB é um indicador oficial de custos no setor da construção civil, calculado e divulgado pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil (Sinduscons) de cada Estado, conforme regulamentado pela Lei Federal nº 4.591/1964.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2025(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
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,08	3,83	185,72	0,09	0,49	0,70	165,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27
jun/24	182,39	0,76	2,19	2,35	179,93	1,13	3,22	3,66	186,52	0,29	0,92	0,69	169,79	0,79	2,46	3,48
jul/24	183,18	0,43	2,63	2,71	180,32	0,22	3,45	3,53	187,83	0,71	1,63	1,72	170,16	0,22	2,68	2,89
ago/24	183,83	0,36	3,00	3,02	180,77	0,25	3,71	3,78	188,77	0,50	2,14	2,09	170,62	0,27	2,96	3,17
set/24	184,48	0,35	3,36	3,44	180,98	0,11	3,83	3,85	190,01	0,66	2,81	2,95	170,87	0,14	3,11	3,32
out/24	185,21	0,40	3,77	3,90	181,04	0,04	3,86	3,88	191,65	0,87	3,70	3,99	170,87	0,00	3,11	3,11
nov/24	185,64	0,23	4,01	4,01	181,11	0,04	3,91	3,91	192,57	0,48	4,20	4,20	170,87	0,00	3,11	3,11
dez/24	185,95	0,17	4,19	4,19	181,40	0,16	4,07	4,07	192,94	0,19	4,40	4,40	170,87	0,00	3,11	3,11
jan/25	189,75	2,04	2,04	6,32	187,66	3,45	3,45	7,64	193,86	0,47	0,47	4,92	170,87	0,00	0,00	3,11
fev/25	189,92	0,09	2,14	6,30	187,66	0,00	3,45	7,64	194,26	0,21	0,69	4,89	170,87	0,00	0,00	3,11
mar/25	190,16	0,12	2,26	6,32	187,70	0,02	3,47	7,61	194,78	0,27	0,95	4,97	170,87	0,00	0,00	3,11
abr/25	190,67	0,27	2,54	6,55	187,82	0,07	3,54	7,67	195,79	0,52	1,48	5,42	171,12	0,14	0,14	3,26

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.047,91	53,70
Material	847,87	43,45
Despesas Administrativas	55,51	2,84
Total	1.951,29	100,00

(*) Encargos Sociais: 152,43%

Portanto, conforme a publicação oficial do CUB – Sinduscon/SP, o valor de reprodução de um imóvel classificado no Padrão R8-N, no Estado de São Paulo, desconsiderando-se a depreciação, corresponde a **R\$ 1.951,29/m² (um mil, novecentos e cinquenta e um reais e vinte e nove centavos)** por metro quadrado, com referência ao mês de abril de 2025.

Entretanto, é imprescindível considerar a depreciação do imóvel, tendo em vista sua idade de construção, bem como o que preceituam as normas técnicas brasileiras aplicáveis.

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Para o cálculo da depreciação do imóvel, adota-se, como referência consagrada, a Tabela de Ross-Heidecke. Para melhor compreensão do processo de depreciação utilizando tal metodologia, é necessário esclarecer alguns conceitos fundamentais:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física decorre do desgaste das diversas partes que compõem a edificação, podendo ser causada pelo uso contínuo, pela ausência de manutenção adequada ou pela utilização de materiais de baixa qualidade. Tais fatores resultam em avarias súbitas e acidentais, deterioração progressiva, desgaste constante e, conseqüentemente, decrepitude da edificação.

Já a depreciação de ordem funcional abrange aspectos relacionados à inadequação — decorrente de falhas de projeto e/ou execução —, à superação — caracterizada pelo obsolescimento em face de avanços tecnológicos ou mudanças nas exigências de uso — e à anulação, quando ocorre a inadaptabilidade do imóvel para outros fins. Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas, exigindo, portanto, análise criteriosa e específica para cada situação.

A Tabela de Ross-Heidecke estabelece os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado de conservação em que se encontra.

Os quadros a seguir apresentam o cálculo das benfeitorias dos elementos comparativos, com o objetivo de apurar o valor da parcela relativa ao terreno das respectivas amostras

Tabela 3 - Características dos Elementos Comparativos

Elemento Comparativo	Valor do Imóvel (R\$)	Área do Terreno	Área da Construção	Classe	Grupo	Padrão
EC 01	900.000,00	246,00	210,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.5 - Médio
EC 02	1.200.000,00	400,00	289,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.5 - Médio
EC 03	1.300.000,00	515,00	300,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.5 - Médio
EC 04	690.000,00	331,00	230,00	2 - Comercial	2.2 - Galpão	2.2.2 - Simples
EC 05	1.200.000,00	511,00	288,00	2 - Comercial	2.1 - Escritório	2.1.3 - Médio
EC 06	1.200.000,00	497,00	312,00	2 - Comercial	2.1 - Escritório	2.1.3 - Médio
EC 07	860.000,00	246,00	209,00	2 - Comercial	2.1 - Escritório	2.1.3 - Médio
EC 08	1.200.000,00	379,00	289,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Médio
EC 09	1.500.000,00	271,00	320,00	1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 - Médio
EC 10	1.250.000,00	577,00	213,00	2 - Comercial	2.1 - Escritório	2.1.3 - Médio

Tabela 4 - Obsolescência e Conservação das benfeitorias

Elemento Comparativo	Índice Pc	Estado de Conservação	Idade Aparente	Idade Referencial	Ia/Ir	Fator K	Foc
EC 01	2,154	D	20	70	29%	0,7472	0,7977
EC 02	2,154	E	20	70	29%	0,6658	0,7326
EC 03	2,154	E	30	70	43%	0,5672	0,6537
EC 04	1,125	F	30	70	43%	0,4626	0,5701
EC 05	1,656	E	25	70	36%	0,6185	0,6948
EC 06	1,656	E	20	70	29%	0,6658	0,7326
EC 07	1,860	D	20	70	29%	0,7472	0,7977
EC 08	2,154	E	25	70	36%	0,6185	0,6948
EC 09	2,154	D	10	70	14%	0,8458	0,8766
EC 10	1,860	D	20	70	29%	0,7472	0,7977

Tabela 5 - Cálculo do valor dos terrenos dos elementos comparativos

Elemento Comparativo	Classificação Siduscon	CUB-Siduscon	Valor da Benfeitoria (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor do Terreno (m²)
EC 01	R8-N	1.951,29	704.104,78	195.895,22	796,32
EC 02	R8-N	1.951,29	889.881,70	310.118,30	775,30
EC 03	R8-N	1.951,29	824.290,97	475.709,03	923,71
EC 04	R8-N	1.951,29	287.831,28	402.168,72	1.215,01
EC 05	R8-N	1.951,29	646.598,14	553.401,86	1.082,98
EC 06	R8-N	1.951,29	738.590,40	461.409,60	928,39
EC 07	R8-N	1.951,29	605.106,10	254.893,90	1.036,15
EC 08	R8-N	1.951,29	843.966,43	356.033,57	939,40
EC 09	R8-N	1.951,29	1.179.067,80	320.932,20	1.184,25
EC 10	R8-N	1.951,29	616.687,08	633.312,92	1.097,60

Links dos Elementos Comparativos

<https://www.chamaimobiliaria.com.br/detalhes-imovel/3404-imovel-comercial-venda-centro-limeira-sp.html>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-limeira-289m2-venda-RS1200000-id-2753059896/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-centro-bairros-limeira-com-garagem-300m2-venda-RS1300000-id-1042976204/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-limeira-com-garagem-331m2-venda-RS690000-id-2771819532/?source=ranking%2Crp>

<https://roqueimoveis.com.br/imovel/64976/casa-comercial-2-quartos-centro-limeira/>

<https://roqueimoveis.com.br/imovel/53890/casa-comercial-2-quartos-centro-limeira/>

<https://roqueimoveis.com.br/imovel/58336/casa-comercial-3-quartos-centro-limeira/>

<https://roqueimoveis.com.br/imovel/61753/casa-comercial-centro-limeira/>

<https://roqueimoveis.com.br/imovel/54284/casa-comercial-centro-limeira/>

<https://roqueimoveis.com.br/imovel/57938/casa-comercial-centro-limeira/>

9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (V_u)

O valor do metro quadrado de terreno na área pesquisada foi obtido mediante a homogeneização dos parâmetros das ofertas, considerando unidades com características semelhantes às do imóvel avaliado, conforme detalhado no item 3 – Metodologia Aplicada.

Com base nesses dados, que, após os devidos tratamentos e ajustes, resultaram na consolidação dos valores unitários, apurou-se o valor do metro quadrado de terreno na região estudada, conforme demonstrado nos quadros a seguir.

Tabela 6 - Cálculo dos Fatores Homogeneizantes

Elemento Comparativo (EC)	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno (m ²)	R\$/m ²	Fatores Homogeneizantes								
				Fator Oferta (Fof)	Fator Testada (Ft)	Fator Profund. (Fp)	Fator Área (Fa)	Fator Localiz. (Floc)	Fator Formato (Fform)	Fator Quadra (Fq)	Fator Homogen. (Fhom)	
EC 01	195.895,22	246,00	796,32	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 02	310.118,30	400,00	775,30	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 03	475.709,03	515,00	923,71	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 04	402.168,72	331,00	1.215,01	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 05	553.401,86	511,00	1.082,98	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 06	461.409,60	497,00	928,39	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 07	254.893,90	246,00	1.036,15	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 08	356.033,57	379,00	939,40	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 09	320.932,20	271,00	1.184,25	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
EC 10	633.312,92	577,00	1.097,60	0,90	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000
Avaliando		391,00			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0500

Com a aplicação dos fatores homogeneizantes aos elementos comparativos, procedeu-se ao cálculo do Valor Unitário Básico do metro quadrado de locação na região, realizando-se, na sequência, o saneamento dos dados homogeneizados por meio dos procedimentos previstos nas normas técnicas aplicáveis:

- a) *Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

1ª tentativa				
Elemento	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno	V _u / m ² ajustado	Discrepância
EC 01	796,32	246,00	716,69	-20,2%
EC 02	775,30	400,00	697,77	-22,3%
EC 03	923,71	515,00	831,34	-7,4%
EC 04	1.215,01	331,00	1.093,51	21,8%
EC 05	1.082,98	511,00	974,68	8,5%
EC 06	928,39	497,00	835,55	-7,0%
EC 07	1.036,15	246,00	932,54	3,8%
EC 08	939,40	379,00	845,46	-5,9%
EC 09	1.184,25	271,00	1.065,83	18,7%
EC 10	1.097,60	577,00	987,84	10,0%

	Média	898,12
Limite Inferior	(- 30%)	628,68
Limite Superior	(+ 30%)	1.167,56

Todos os elementos apurados situam-se dentro do intervalo admitido, ou seja, entre os limites superior e inferior previamente estabelecidos. Portanto, não se faz necessária a realização de nova tentativa de homogeneização ou ajuste.

A partir do cálculo da média dos elementos homogeneizados, obteve-se o valor de **R\$ 900,00**, o qual foi devidamente arredondado e adotado como o valor unitário homogeneizado para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético cujos **fatores de homogeneização são todos equivalentes a 1,00**.

O imóvel avaliando apresenta Fator Homogeneizante igual a **1,0500**, conforme demonstrado no quadro de Fatores Homogeneizantes.

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = (A_t \times V_u) \times F_{\text{hom}} \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor da parcela terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor unitário homogeneizado

F_{hom} = Fator de homogeneização do imóvel avaliando

$$V_T = (391,00 \times 900,00) \times 1,0500 = 369.495,00$$

Valor comercial para o terreno:

$$V_T = \mathbf{R\$ 370.000,00} \text{ (Trezentos e setenta mil Reais)}$$

11. VALOR APURADO DAS BENFEITORIAS

O valor apurado das benfeitorias foi obtido através da seguinte expressão:

$$V_b = CUB-Siduscon \times P_c \times A_c \times Foc$$

Onde:

V_b – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação;

CUB-Siduscon – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil em conformidade com os critérios da *ABNT NBR 12.721*;

P_c – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo;

A_c – Área Equivalente construída da edificação em apreço;

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

Valor comercial para as benfeitorias:

V_b = R\$ 970.000,00 (Novecentos e setenta mil Reais)

Avaliando	
Endereço	: Rua Tiradentes 533
Área da Benfeitoria (Ab)	: 458,20
Classe	: 2 - Comercial
Grupo	: 2.1 - Escritório
Padrão	: 2.1.3 - Padrão Médio
Índice Pc	: 1,656
Estado de Conservação	: Nec. Rep. Simples - E
Idade Aparente	: 30
Idade Referencial	: 70
Ia/Ir	: 43%
Fator K	: 0,5672
Foc	: 0,6537
Classificação Siduscon	: R8-N
Valor de Reposição	: R\$1.951,29
Valor da Benfeitoria	: $Ab \times Pc \times Foc \times CUB =$
Vb	: R\$967.896,70

12. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Conforme descrito no Item 3 – Metodologia Aplicada, o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB)$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

Portanto, o valor total do Imóvel é:

$$VI = 370.000,00 + 970.000,00$$

$$VI = 1.340.000,00$$

Valor Total do Imóvel

$V_1 = \text{R\$ } 1.340.000,00$

(Um milhão e trezentos e quarenta mil Reais)

13. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a 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 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 898,12$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\Sigma(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 135,65$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 898,12 - 1,38 * 135,65/\sqrt{(10 - 1)} = 835,72$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 898,12 + 1,38 * 135,65/\sqrt{(10 - 1)} = 960,52$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

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

$$Li = 835,72$$

$$Ls = 960,52$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (835,72 + 960,52) / 2 = 898,12$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (960,52 - 835,72) / 898,12 = 0,139 = 13,9\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

14. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 14.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 14.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 14.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 14.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados encontram-se devidamente fundamentados e com elevado grau de precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 35 páginas digitadas em anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 28 de maio de 2.025.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebri.ne.engenheiro@gmail.com