

## LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Juíza de Direito da Vara Cível Única - Comarca de Piratininga-SP

Ação de Extinção de Condomínio nº 0001402-18-2014.8.26.0458.

Dirceu Bitencourt e outros x Aristeu Aparecido Bitencourt e outros.

### 1. Objetivo.

**Orlando Carlos Montagna** perito judicial signatário, nomeado e compromissado nos termos do artigo 465 e s.s do novo Código do Processo Civil, vêm com respeito e acatamento junto a Vossa Excelência, em atenção ao despacho proferido às fls, apresentar os trabalhos avaliatórios referentes ao imóvel localizado neste município, sito a Rua João Evangelista Bastos nº 13, matriculado sob nº 8.285 do C.R.I de Piratininga.

### 2- Preâmbulo.

Trata-se dos procedimentos de alienação Judicial, cujo mister, se resume na avaliação do respectivo imóvel, que doravante passo a pormenorizar:

### 3- Vistoria:

Efetuada nos dias 8 e 22/12/2020, dada à dificuldade de adentrar em um dos prédios, vimos na presença do condômino Aduino Bitencout, se tratar de um terreno urbano com área superficial de 331,65m<sup>2</sup> medindo 11,00m de frente por 30,15 metros de fundos, localizado na esquina da Rua Dr João Evangelista Bastos com Rua Duque de Caxias, desta urbe, contendo quatro prédios individuados in-loco, que doravante passo a pormenorizar:

**-Benfeitoria 1:** Um prédio residencial em alvenaria, de dois pavimentos, em estado aparente satisfatório, dotado de laje e piso cerâmico, com área construída de 152,14m<sup>2</sup> e respectiva área superficial ocupada de 99,00m<sup>2</sup>, contendo: **Pav térreo-** copa cozinha, sala, banheiro e garagem. **Pav. Superior-** 03 quartos, sala, banheiro e sacada.

#### Fotos:

- Vista fachada



- Vista lateral



**- Pavimento térreo:**

- Vista interna- copa/cozinha



- Banheiro



- Sala de estar



- Corredor lateral



**- Pavimento superior:**

- Sala



- Dormitório



- Dormitório



- Dormitório



- Sacada



**-Benfeitoria 2:** Um prédio residencial térreo, tipo vagão, com 59,40m<sup>2</sup> de área construída, de mesma área territorial ocupada, de baixo padrão, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços, com cobertura de telhas cerâmicas, de uma água, forração de madeira e piso cerâmico; de acabamento aparente satisfatório.

- Fachada



- Sala



- Dormitório



- Dormitório



- Banheiro



- Área de serviços



- **Benfeitoria 3:** Um prédio em alvenaria de dois pavimentos, com área construída de 77,57m<sup>2</sup>, com área territorial ocupada de 86,90m<sup>2</sup>, desabitado, necessitando de reparos, em estado regular, dotado de piso cerâmico e forração de madeira no pavimento superior, contendo: **Pavimento térreo:** Sala, dormitório, Cozinha, banheiro e área de circulação. **Pavimento superior:** Dois dormitórios. Banheiro e sacada.

- **Fotos:**

- Pavimento térreo:

- Fachada



Área de circulação



- Dormitório



- Sala



- Cozinha



- Banheiro



- Pavimento superior:

- Dormitório



- Dormitório



-Banheiro



-Sacada



- Benfeitoria 4:

Uma prédio residencial térreo, contendo 2 dormitórios, sala cozinha, dois banheiros e lavanderia, com 60,20m<sup>2</sup> de área construída, com 86,35m<sup>2</sup> de área territorial ocupada, em estado aparente regular aparentado infiltração de laje, com piso cerâmico, necessitando de reparos de pintura e cobertura.

- Fotos:

- Fachada



- Cozinha



- Dormitórios



- Sala de estar



- Lavanderia



- Banheiros



#### 4- METODOLOGIA:

Consiste na determinação do valor provável que o imóvel alcançaria em uma transação imobiliária, com fundamento em pesquisas contemporâneas no mercado imobiliário, tomando como paradigma, imóveis efetivamente negociados ou ofertados, combinado com aplicação empírica ou matemática de fatores de homogeneização no qual se façam necessários, para representação de um justo valor.

A metodologia aplicada, se deu através do método comparativo, seguido de tratamento estatístico, sendo que o nível de rigor adotado foi normal, conforme determina NBR 14653-2-2004 da ABNT.

A avaliação das construções, serão norteadas pelo método de reedificação c.f. preceitua o item 3.9.3 da NBR 14.653-2, considerando o Custo Unitário Básico (CUB) Sinduscon/dezembro 2020.

#### 5- FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.

Procedimento que resulta na determinação de valores homogêneos onde se utiliza coeficiente que expressam em termos aritméticos, as diferenças e atributos entre o elemento pesquisado e o avaliando. Para esta avaliação, serão utilizados os fatores seguintes: Fator oferta (Fo) - Fator topografia (Fg) - Fator de Área (Fr) - Fator Transposição (Ft), - Fator profundidade (Fp)

### 5.1 - FATOR DE OFERTA OU FONTE (Fo)

Normalmente, os imóveis são ofertados em valor superior ao que são negociados devido à tendência do vendedor a esticar os preços, com o intuito de ceder durante a negociação. Fator de 0.50 a 1.00

### 5.2 - FATOR TOPOGRAFIA (Fg)

Corrige as diferenças entre imóveis cujo perfil topográfico se diferem, considerando para terrenos planos o coeficiente de 1.00. Fator 0.50 a 1.50.

### 5.4- FATOR DE ÁREA (Fr)

É aplicado ante ao fato de que o valor proporcional do m<sup>2</sup> do terreno diminui, ante do aumento da grandeza superficial, vice e versa. Em se tratando de terrenos urbanos, se resume na diferença entre o elemento pesquisado e o avaliando elevando-se a raiz oitava. Ou seja:

$$Fr = (AP/A.A)^{0,125}$$

### 5.5- FATOR TRANSPOSIÇÃO ( Ft )

Refere-se à diferença de valores entre imóveis localizados em lugares distintos, uma vez que por mais assemelhados que os elementos sejam, possui discrepâncias de valores quanto à localização. Fator empírico de 0.50 a 1.50.

### 5.6- FATOR PROFUNDIDADE (Fp)

A influência na profundidade é equalizada através de fórmula empírica a partir da existência de profundidades mínimas e máximas ou se tomando como paradigma o lote padrão 12x25m. Se a profundidade efetiva estiver compreendida entre a profundidade mínima (Mi) e a máxima (Ma), então  $Fp = 1$ .

Caso esteja entre a profundidade mínima (Mi) e a metade da profundidade mínima (Mi/2), teremos:

$$Fp = (P/2Mi)^{0,5} \text{ onde}$$

P= profundidade efetiva.  
Mi= profundidade mínima.

Na hipótese de a profundidade efetiva encontrar-se além da profundidade máxima (Ma) e antes do dobro da profundidade máxima (2Ma) teremos:

$$Fp = (Ma/p)^{0,5} \text{ onde:}$$

P= profundidade efetiva.  
Ma= profundidade máxima.

Se a profundidade efetiva estiver abaixo da metade da profundidade mínima (Mi/2) ou acima do dobro da profundidade máxima, (2Ma), o fator profundidade será constante.  $F_p = 0,7071$

## 6- AVALIAÇÃO.

Em face aos estudos apresentados, concluímos que o valor provável do imóvel e respectivas benfeitorias sejam de **R\$ 675.868,27 (seiscentos e setenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos)**

TERRENO (331,65m <sup>2</sup> )	+	EDIFICAÇÕES	=	VALOR TOTAL
R\$ 117.702,58	+	R\$ 558.165,69	=	R\$ 675.868,27

### - Discriminação:

- Prédio 1:	Terreno (99,00m <sup>2</sup> )	+	Construção	=	Valor /prédio
	35.135,10	+	319.084,68	=	354.219,78
-Prédio 2	Terreno (59,40m <sup>2</sup> )	+	Construção	=	Valor /prédio
	21.081,06	+	59.429,36	=	80.510,42
-Prédio 3	Terreno (86,90m <sup>2</sup> )	+	Construção	=	Valor /prédio
	30.840,81	+	87.294,34	=	118.135,15
-Prédio 4	Terreno (86,35m <sup>2</sup> )	+	Construção	=	Valor /prédio
	30.645,62	+	92.357,31	=	123.002,93

## ENCERRAMENTO

O presente trabalho consta de (08) laudas, por mim rubricadas sendo a última assinada, contendo: Anexo 1; Anexo 2; Anexo 3 e Anexo 4.

Agradecendo a confiança em que sou merecedor, encontro-me desde já, a disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos e futuras nomeações.

Piratinga, 07 de janeiro de 2.021.

  
Orlando Carlos Montagna  
Perito Judicial  
CFTA - 04223066811

**ANEXO 1**

**Tratamento estatístico do imóvel**

**Terreno**

Orlando Carlos Montagna

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

Classificação: Terreno

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Juízo de Piratininga

Rua: Rua João Evangelista Bastos

Nº: 13

Complemento: Centro

Centro

Cidade: Piratininga

Estado: São Paulo

**HOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

$V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
85.000,00	220,00	386,36	0,80	1,0	309,090	1,00	1,00
95.000,00	202,62	468,86	0,80	1,0	375,090	1,00	1,00
150.000,00	230,00	652,17	0,80	1,0	417,390	0,80	0,80
160.000,00	293,22	545,67	0,80	1,0	436,530	1,00	1,00
140.000,00	220,00	409,09	0,80	1,0	327,270	1,00	1,00
90.000,00	300,00	300,00	0,80	1,0	641,000	1,10	1,10

F2: Profundidade

F3: Topografia

F4: Localização

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....	(Ud):	6
Grau de liberdade.....	(Ud):	5
Menor valor.....	(R\$/m2):	264,00
Maior valor.....	(R\$/m2):	436,53
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2):	2.129,37
Número de intervalos de classe.....	(Ud):	3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2):	57,51
Amplitude total.....	(R\$/m2):	172,53
Média aritmética.....	(R\$/m2):	354,90
Mediana.....	(R\$/m2):	351,18
Desvio médio.....	(R\$/m2):	54,774389
Desvio padrão.....	(R\$/m2):	66,484635
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2:	4.420,206666

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" )**

D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" )..... = 1,73

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor..... = 1,3672

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor..... = 1,2279

**4.3) CONCLUSÃO:**

\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \*

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

Coeficiente de Variação ( CV )..... (%) = 18,73

## 6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....	(%) =	80
TC ( Tabela de Student ) .....	(ud) =	1,476
Limite inferior unitário ( Li ).....	( R\$/m2 ) =	314,83
Estimativa de tendência central.....	(R\$/m2) =	354,90
Limite superior unitário ( Ls ).....	(R\$/m2) =	394,96
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....	(%) =	11,29
Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....	(%) =	11,29
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....	(ud) =	1
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....	(ud) =	3

## 7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário ( LAi ).....	(R\$/m2) =	301,66
Estimativa de tendência central.....	(R\$/m2) =	354,90
Limite de arbítrio superior unitário ( LAs ).....	(R\$/m2) =	408,13

## 8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R$/m2 )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )}$$

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando.....	(m2) =	331,65
Valor unitário arbitrado.....	(R\$/m2) =	354,90

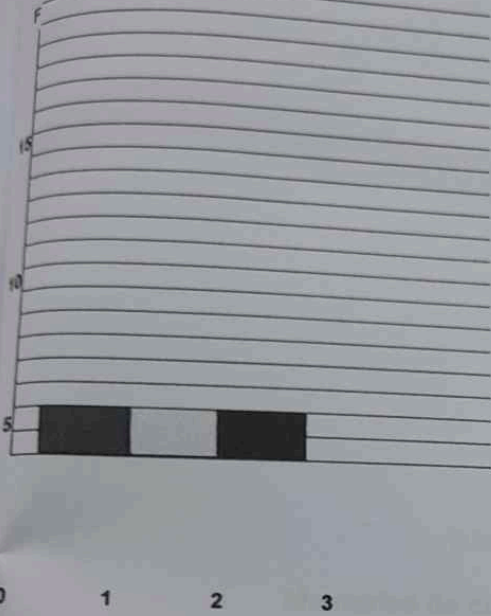
$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 117.702,58$$

cento e dezessete mil, setecentos e dois reais e cinquenta e nove centavos

## 9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

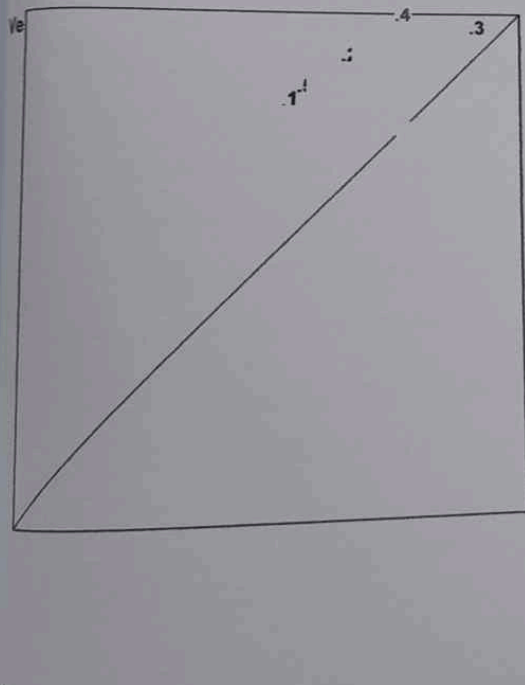
GRÁFICOS:

a) HISTOGRAMA - ( N° DE CLASSES ( C ) x FREQUÊNCIA ( F )):



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	264,00	321,51	2
2	321,51	379,02	2
3	379,02	436,53	2

b) PREÇOS OBSERVADOS ( Po ) x VALORES ESTIMADOS ( Ve ):  
( R\$ / m<sup>2</sup> )



Am	Po (R\$/m <sup>2</sup> )	Ve (R\$/m <sup>2</sup> )	Var.
1	386,36	309,09	0,80
2	468,86	375,09	0,80
3	652,17	417,39	0,64
4	545,67	436,53	0,80
5	409,09	327,27	0,80
6	300,00	264,00	0,88

**ANEXO 2**

**Memorias de cálculos das benfeitorias**

Orlando Carlos Montagna

1/3

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

345

Identificação: PRÉDIO 1  
Projetado por: R. João E. Bastos  
Local: Centro

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Juízo de Piratininga

Cidade: Piratininga

Nº: 13

Complemento: Centro

Estado: São Paulo

**PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra..... ( meses ): 6,00  
 Taxa de administração da obra..... ( % ): 0,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção..... ( % ): 0,00  
 Lucro ou remuneração da construtora..... ( % ): 0,00

**1.2) DA FATOR DE DEPRECIÇÃO =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:  
 Idade Real..... (anos): 30,00  
 Vida útil total provável..... (anos): 120,00  
 Idade em % da vida..... (%): 25,00  
 Fator C ( estado da construção )..... (%): 0,32  
 Fator K ( Ross - Heidecke )..... (decimal): 15,89

Fator de depreciação..... ( decimal ): 0,8410

Onde C = Entre Novo e Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/Jan 2021 - R8-N

Data de referência CUB: 30/12/2020

Padrão de acabamento: Normal

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap )..... ( m2 ): 152,14

Valor do CUB ( Custo unitário básico )..... ( R\$/m2 ): 2.493,68

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde:  $Peso = CUB \text{ áreas diferentes da padrão} / CUB \text{ área padrão}$

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae )..... ( m2 ): 152,14

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 0,00

**CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

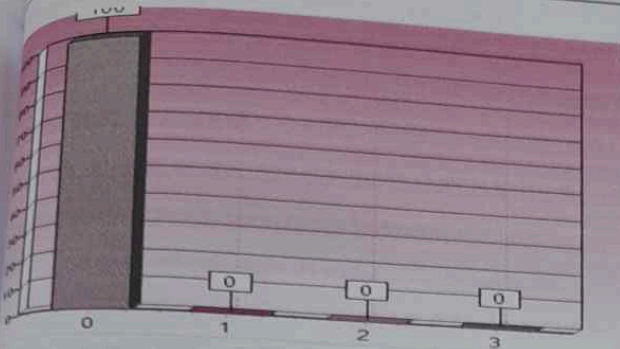
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

3/3

347



**Legenda (considerando a depreciação):**

- 100,00% Custo da construção
- 0,00 % Custo da administração da construção
- 0,00 % Custo financeiro da obra
- 0,00 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Temos:

Valor final das construções ( VFC ) ..... ( R\$ ) : 319.084,68

tos e dezenove mil, oitenta e quatro reais e sessenta e oito centavos

**OBSERVAÇÕES GERAIS:**

11/2021

Orlando Carlos Montagna

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

1/3

348

Edificação: PRÉDIO 2  
R. João E. Bastos  
Centro

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Juízo de Piratininga

Cidade: Piratininga

Nº: 13

Complemento: Centro

Estado: São Paulo

**PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ): 6,00  
 Taxa de administração da obra.....( % ): 0,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ): 0,00  
 Lucro ou remuneração da construtora.....( % ): 0,00  
 Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**1.2) DA FATOR DE DEPRECIÇÃO = [(100 - K) / 100], sendo:**

Idade Real.....(anos): 30,00  
 Vida útil total provável.....(anos): 100,00  
 Idade em % da vida.....(%): 30,00  
 Fator C ( estado da construção ).....(%): 0,32  
 Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal): 19,76

Fator de depreciação.....( decimal ) : 0,8024

Onde C = Entre Novo e Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/Jan 2021 - R8-N

Data de referência CUB: 30/12/2020

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 59,40

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 1.246,84

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

349

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae ) ..... ( m2 ): 59,40

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB ..... ( R\$ ): 0,00

**CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

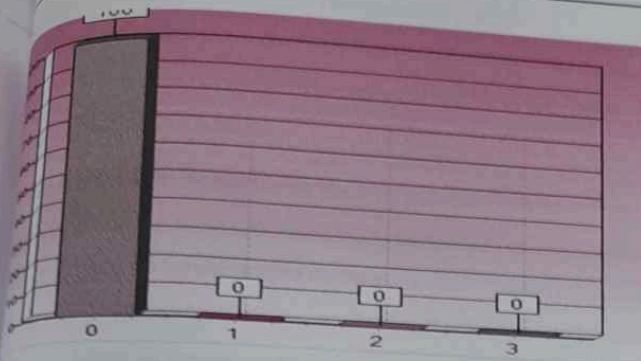
CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



**Legenda (considerando a depreciação):**

- 100,00% Custo da construção
- 0,00 % Custo da administração da construção
- 0,00 % Custo financeiro da obra
- 0,00 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Temos:

Valor final das construções ( VFC ) ..... ( R\$ ): 59.429,36

enta e nove mil, quatrocentos e vinte e nove reais e trinta e seis centavos

**OBSERVAÇÕES GERAIS:**

11/2021

Orlando Carlos Montagna

1/3  
354

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

Edificação: PRÉDIO 3  
End.: R João E. Bastos  
Bairro: Centro

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Juízo de Piratininga

Nº: 13

Complemento: Centro

Cidade: Piratininga

Estado: São Paulo

**PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ): 6,00  
 Taxa de administração da obra.....( % ): 0,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ): 0,00  
 Lucro ou remuneração da construtora.....( % ): 0,00

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**1.2) DA FATOR DE DEPRECIÇÃO =  $[(100 - K) / 100]$ , sendo:**

Idade Real.....(anos): 40,00  
 Vida útil total provável.....(anos): 70,00  
 Idade em % da vida.....(%): 57,14  
 Fator C ( estado da construção ).....(%): 18,10  
 Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal): 54,87

Fator de depreciação.....( decimal ): 0,4513

Onde C = Reparos Simples

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/Jan 2021 - R8-N

Data de referência CUB: 30/12/2020

Padrão de acabamento: Baixo

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 77,57

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 2.493,68

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

352

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae ) ..... ( m2 ): 77,57

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLuíDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 0,00

**CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

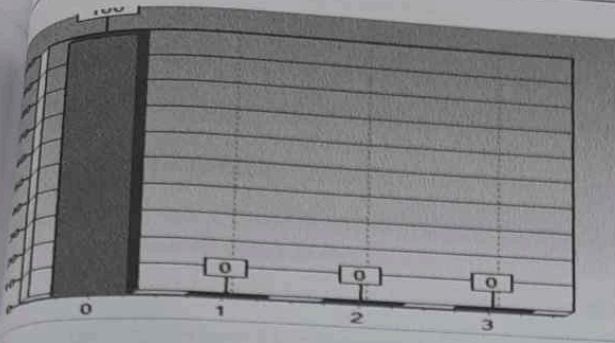
CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



**Legenda (considerando a depreciação):**

- 100,00 % Custo da construção
- 0,00 % Custo da administração da construção
- 0,00 % Custo financeiro da obra
- 0,00 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Temos:

Valor final das construções ( VFC ) ..... ( R\$ ): 87.294,34

... e sete mil, duzentos e noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos

**OBSERVAÇÕES GERAIS:**

1/2021

**Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

Edificação: PRÉDIO 4  
End.: R João E. Bastos  
Bairro: Centro

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: Juízo de Piratininga

Nº: 13

Complemento: Centro

Cidade: Piratininga

Estado: São Paulo

**PARÂMETROS ADOTADOS:**

**1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra.....( meses ): 6,00  
 Taxa de administração da obra.....( % ): 0,00  
 Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção.....( % ): 0,00  
 Lucro ou remuneração da construtora.....( % ): 0,00

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**1.2) DA FATOR DE DEPRECIÇÃO = [(100 - K) / 100], sendo:**

Idade Real.....(anos): 20,00  
 Vida útil total provável.....(anos): 100,00  
 Idade em % da vida.....( % ): 20,00  
 Fator C ( estado da construção ).....( % ): 2,52  
 Fator K ( Ross - Heidecke ).....(decimal): 14,22

Fator de depreciação.....( decimal ): 0,8578  
 Onde C = Regular

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon/Jan 2021 - R8-N

Data de referência CUB: 30/12/2020

Padrão de acabamento: Baixo

Área construída padrão ( Predominante ) ( Ap ).....( m2 ): 86,35

Valor do CUB ( Custo unitário básico ).....( R\$/m2 ): 1.246,84

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	_____	_____	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____	_____	_____
6	_____	_____	_____	_____	_____
7	_____	_____	_____	_____	_____
8	_____	_____	_____	_____	_____
9	_____	_____	_____	_____	_____

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção ( Ae ) ..... ( m2 ): 86,35

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	_____	_____	10	_____	_____
2	_____	_____	11	_____	_____
3	_____	_____	12	_____	_____
4	_____	_____	13	_____	_____
5	_____	_____	14	_____	_____
6	_____	_____	15	_____	_____
7	_____	_____	16	_____	_____
8	_____	_____	17	_____	_____
9	_____	_____	18	_____	_____

Custo total não incluído no CUB..... ( R\$ ): 0,00

**CONCLUSÕES:**

**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

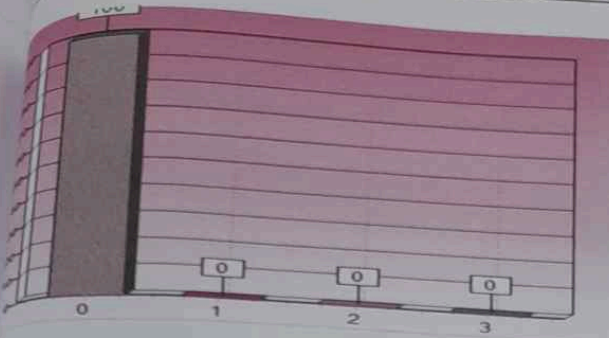
CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).



**Legenda (considerando a depreciação):**

- 100,00% Custo da construção
- 0,00 % Custo da administração da construção
- 0,00 % Custo financeiro da obra
- 0,00 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 1

Temos:

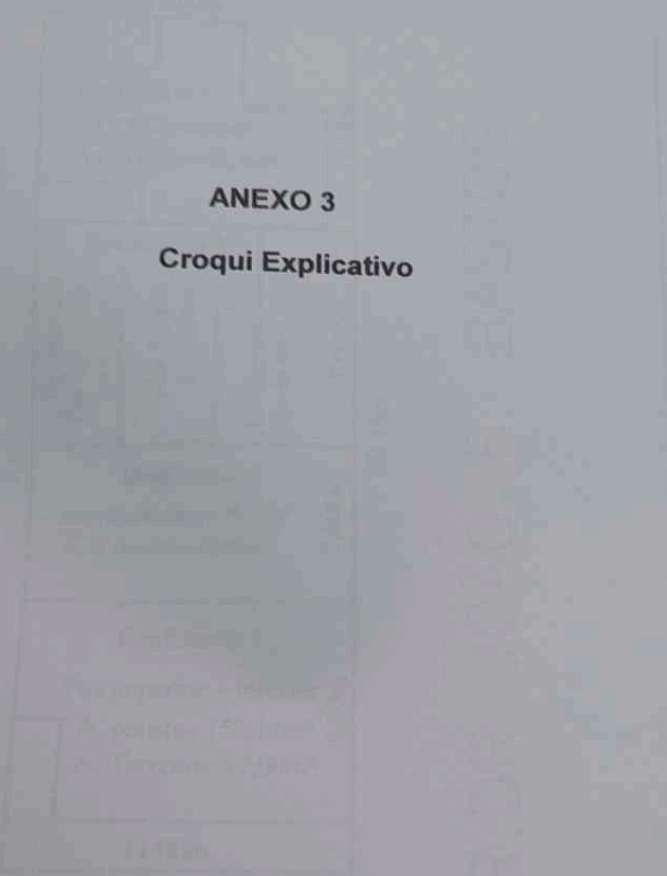
Valor final das construções ( VFC ).....( R\$ ): 92.357,31

noventa e dois mil, trezentos e cinquenta e sete reais e trinta e um centavos

**RESERVAÇÕES GERAIS:**

2021

**ANEXO 3**  
**Croqui Explicativo**



LOTB

RIBUQUE DE CAXIAS

RIBUQUE DE CAXIAS

# ANEXO

358

## Croqui Explicativo

Área = 331,65m<sup>2</sup>

### LOTE I

LOTE K



R.DR JOÃO E. BASTOS

R. DUQUE DE CAXIAS

#### ANEXO 4

#### Paradigmas

## PESQUISAS DE VALORES

Foram realizadas junto a imobiliárias e corretores desta cidade, considerando efetivamente terrenos ofertados para venda no mês de dezembro de 2020, refletindo a realidade dos valores praticados no mercado imobiliário da localidade, quais seguem conforme amostragem abaixo:

### - Elemento 1:

Terreno de 220m<sup>2</sup> localizado no Jardim Santo Antônio sito a Rua Adélia F. Ferreira, sem benfeitorias, ofertado a R\$85.000,00 a razão de R\$386,36/m<sup>2</sup>.  
Informante: Antônio Carlos Fernandes Ferreira - CRECI – 157.251. F: 99721-4550



### - Elemento 2:

Terreno de 202,62m<sup>2</sup> localizado no residencial San Mateo, sito a Rua Nelson Braga esquina com Armindo P. de Oliveira, sem benfeitorias, ofertado à R\$ 95 000,00 a razão de R\$ 468,86/m<sup>2</sup>.  
Ofertante: Gessica Lozano – Fone: 14-99637-39-42



**- Elemento 3:**

Terreno com 230m<sup>2</sup> localizado na Av. Júlio Marcondes Salgado, centro comercial e bancário, sem benfeitorias, ofertado a R\$ 150.000,00 a razão de R\$ 652,17/m<sup>2</sup>.

Informante: Renata Radigueri – Fone: 14-99668-61-35.



**- Elemento 4:**

Terreno de 293,22m<sup>2</sup> localizado no loteamento Cunha Castro, lote 02-quadra 5, sito a Rua Faustino R da Silva, sem benfeitorias, ofertado a R\$160,000 a razão de R\$ 545,66/m<sup>2</sup>.

Ofertante: J.A Souza – Corretor de imóveis – Fone 14-3265-3050



**- Elemento 5:**

Terreno de 220m<sup>2</sup> localizado na Av Joaquim R. da Silva, Jardim São Francisco, sem benfeitorias, ofertado a R\$ 90.000,00 a razão de R\$ 409,09/m<sup>2</sup>.  
Informante: Corretor Antônio Carlos F. Ferreira – Fone 14-99721-45-50.



**- Elemento 6:**

Terreno de 300m<sup>2</sup> localizado na Rua Santa Cruz dos Inocentes, sem benfeitorias, ofertado a R\$ 90.000,00 a razão de R\$ 300,00/m<sup>2</sup>.  
Informante: Corretor Antônio Carlos F. Ferreira – Fone 14-99721-45-50.

