

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DA
CAPITAL/SP

AUTOS : 0010365-07.2023.8.26.0100
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
AUTORES: CARMEM MARIA DE MELLO E OUTROS
RÉUS : VITOR LEONARDO PEREIRA DE OLIVEIRA E OUTROS

HERÓI JOÃO CARLOS VICENTE, engenheiro civil, perito, após as vistorias e medições expeditas com trena do imóvel sub judice, pesquisas de mercado de imóveis similares nas imediações e paradigma em questão, elaboração das planilhas de cálculo para avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado nas normas da ABNT e IBAPE/SP, estudos e análises, vem perante V. Exa. apresentar o seguinte:

= LAUDO AVALIATÓRIO =

1 - **PRELIMINARES**

Trata-se da ação de cumprimento de sentença que corre nos autos sob nº 0010365-07.2023.8.26.0100 perante a R. 39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP movida Carmem Maria de Mello e outros contra Vitor Leonardo Pereira de Oliveira e outros.

O presente laudo pericial tem por objetivo a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice, descrito na inicial às fls.07/08 como objeto da matrícula nº 39.483 do 3º CRI da Capital/SP - prédio nº's 65/67 da Rua Polignano a Mare - Subdistrito Brás - São Paulo/SP (fls.07/08).

2 - **DETERMINAÇÃO DE AVALIAÇÃO**

A avaliação ficou a cargo do signatário conforme R. Despacho às fls.28, sentindo-se muito honrado com a nomeação.

Como sempre, não adentramos em aspectos jurídicos, contábeis, testemunhais, avaliação locatícia, outras avaliações e/ou que extrapolam o referido objetivo único da perícia de engenharia.

3 - **DOCUMENTOS DISPONÍVEIS**

3.1 - **DOCUMENTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Destacamos os seguintes documentos que foram extraídos nos autos 1039771-27.2021.8.26.0100 no processo judicial anterior de extinção de condomínio:

- Matrícula nº 39.483 do 3º CRI e IPTU - fls.22/35 daqueles autos;
- Proposta de compra de 11/09/2022 - fls.36 daqueles autos;
- 3 Laudos de avaliação pelos Autores - fls.41/55 daqueles autos;
- 2 Laudos de avaliação pelos Réus- fls.112/113 daqueles autos.

Recortamos a descrição tabular do imóvel sub judice conforme descrito na matrícula nº 39.483 do 3º CRI da Capital/SP e extraída às fls.22 daqueles autos:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matricula -39.483-	ficha -01-	São Paulo, 22 de fevereiro de 1983	
IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Polignano a Mare, sob nºs 65/67, antigo nº 09, antiga rua Álvares de Azevedo, no 6º Subdistrito-Brás, desta Capital, medindo 6,00 metros de frente, por 53,00 metros da frente aos fundos, confinando de um lado com o prédio nº 51, de propriedade da Paróquia de São Vito Martir, de outro lado com o prédio nº 79, de propriedade de Tomaz Centroni, e nos fundos - com propriedade do Espólio de Darino Ferreira Balthan. Contribuinte municipal: 002.041.0021-6			

3.2 - DOCUMENTOS OBTIDOS - ANEXO I

Os documentos obtidos na municipalidade estão ao Anexo I:

- Certidão de dados cadastrais - IPTU/2023;
- Demonstrativo unificado de contribuinte - DUC;
- Detalhamento dos débitos do imóvel (consulta parcelas em aberto e situação do exercício de IPTU);
- Consulta do valor venal de referência.

Vide Anexo I.

4 - VISTORIA

4.1 - TRABALHOS DO LAUDO PERICIAL

Procedemos às vistorias do imóvel sub judice em 22/07/2023 conforme agendado com as Partes às fls.58 com acompanhamento do Sr. Vitor Leonardo Pereira de Oliveira - ora Réu, onde constatamos suas características locais, físicas, situação, dependências, padrão construtivo, estado físico-funcional e de conservação.

Os documentos obtidos na municipalidade estão ao Anexo I.

O registro fotográfico está ao Anexo II.

Os critérios de avaliação baseiam-se nas modernas metodologias técnicas correntes da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, onde o signatário é membro titular e teve a honra de participar do seletor grupo de peritos judiciais que realizou a primeira revisão das normas do ano de 1995.

Por fim, apresentamos a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice.

4.2 - FICHA DE VISTORIA

Apresentamos a ficha de vistoria preenchida pelo signatário.

a) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GERAIS

IDENTIFICAÇÃO

Rua Polignano a Mare, 65/67
1º subdivisão da zona urbana
Bairro do Brás - Município de São Paulo/SP

DOCUMENTAÇÃO

vide item 3 anterior

CADASTRO MUNICIPAL

002.041.0021-6 - vide Anexo I

SITUAÇÃO

meio da quadra / terreno plano

PADRÃO DA REGIÃO

baixo

USO PREDOM. DA REGIÃO

misto

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

todos, inclusive pavimentação

CONFRONTANTES

esquerdo: nº 51 - Paróquia S. Vito
direito: nº 77

DIMENSÕES CADASTRADAS DO AVALIANDO - ITEM 3 E ANEXO I

testada: 6,00m

área cadastrada de terreno: 328,00m²

área cadastrada de construção: 200,00m²

CONSTRUÇÕES - FOTOS AO ANEXO II

loja: posição frontal com salão + cozinha + 2 wc's

corredor: vão estreito na lateral esquerda de ligação aos fundos

casa: posição intermediária com 2 dormitórios

wc's externos 1 e 2: posição ao lado da casa

edícula: posição nos fundos

ÁREAS DE AVALIAÇÃO

vide planilha específica ao Anexo III

b) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

TOPOGRAFIA

plano

SUPERFÍCIE

seca

ACESSO DA RUA

direto

FECHAMENTO DE DIVISAS

muros / paredes

c) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS PREDOMINANTES

RECUO

apenas entre edificações

FECHAMENTO FRONTAL

loja com início no alinhamento predial

JARDIM

inexistente

TIPO DE EDIFICAÇÕES

simples de pilares, lajes e paredes

d) CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DAS CONSTRUÇÕES

ACABAMENTOS

loja: piso/paredes com cerâmica, forro com rebaixo em gesso e bacias com válvula

corredor: piso ardósia, paredes com látex e forro em pvc

casa: piso cerâmico, paredes com látex, forro em lambril e instalações aparentes

wc's externos: piso/paredes com cerâmica e forro em laje

edícula: piso ardósia, paredes com látex, instalações aparentes e sem forro

INSTALAÇÕES

esquadrias de madeira e ferro

instalações mínimas

ESTADO

loja: e - requer reparos simples

corredor: d - regular/requer reparos simples

casa: g - requer reparos importantes

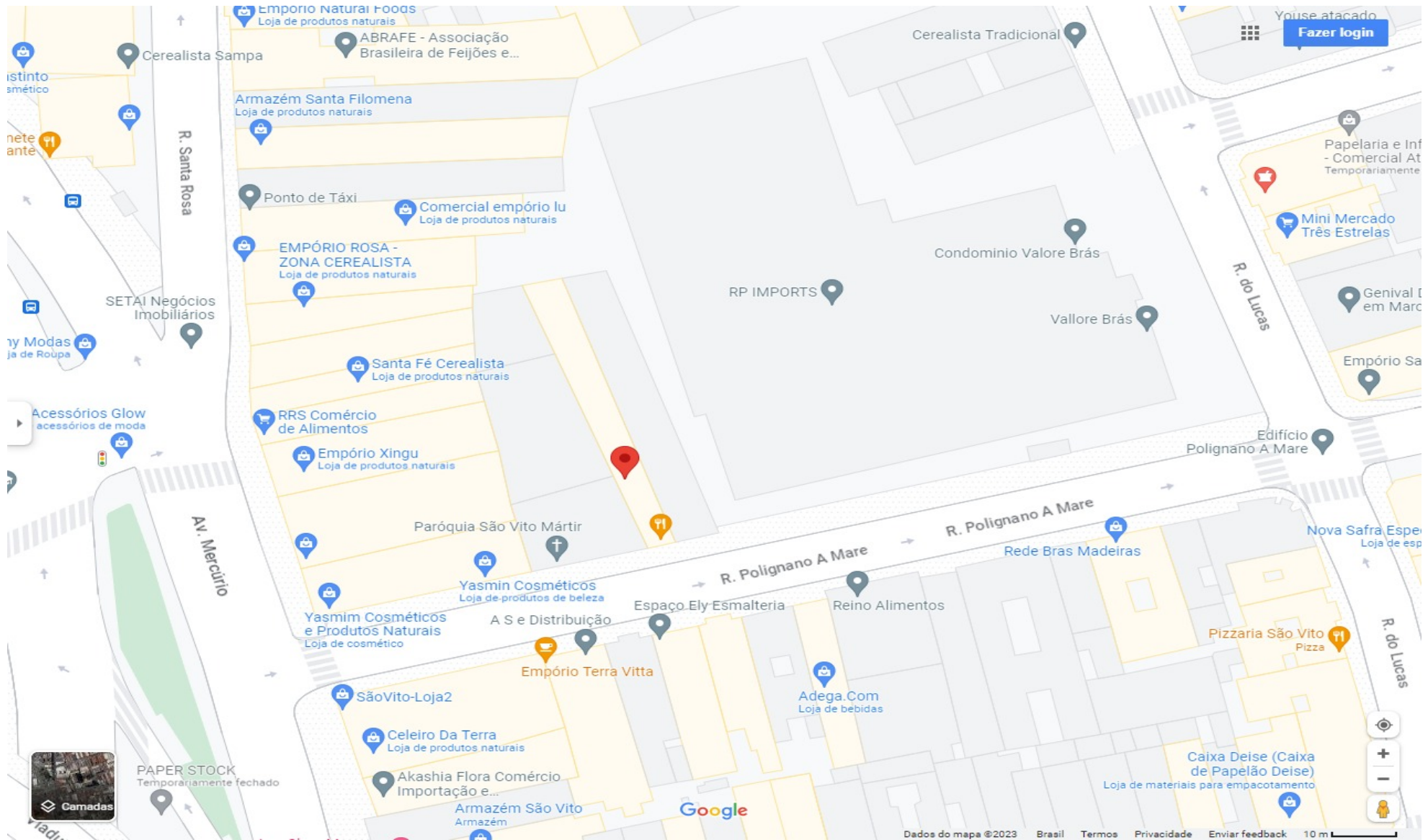
wc's externos: idem à casa

edícula: g - requer reparos importantes

vide fatores específicos ao Anexo III

Map of São Paulo, Brazil, showing various neighborhoods and landmarks. The map is centered on the city center, with major roads and highways visible. Key locations include Barra Funda, Bom Retiro, Luz, Centro, and Mooca. A red pin marks a location near the Pinacoteca de São Paulo. The map includes a search bar at the top left, a scale bar at the bottom right, and a copyright notice at the bottom center.

4.4 - PLANTA DA QUADRA



Laudo Avaliatório - Proc. nº 0010365-07-2023.doc - 39ª Vara Cível da Capital/SP - fls.7

Av. Guarani, 866 - Campinas/SP - CEP 13100-211 - ☎ (19) 32515877 - ✉ heroi@terra.com.br

4.5 - AEROFOTO



4.6 - **REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vide **Anexo II**.

5 - **FONTES PESQUISADAS - ANEXO III**

5.1 - **NORMAS TÉCNICAS**

A avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice segue o “*Método Comparativo Direto de Valores de Mercado*”, inclusive atendendo às recomendações das normas pertinentes.

O valor do terreno é determinado por comparação direta com o mercado imobiliário local, enquanto que o valor da construção reflete o custo de reprodução depreciado pelo estado de conservação observado in loco.

5.2 - **CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE TERRENO**

A pesquisa da perícia obteve um conjunto representativo do mercado local com preços de venda de imóveis na mesma situação paradigma e similares ao imóvel sub judice, formado por 8 elementos comparativos na região em questão - muito próximos entre si - e selecionados tecnicamente entre dezenas de anúncios de ofertas divulgados por proprietários, corretores autônomos e imobiliárias credenciadas, que foram analisados e homogeneizados pelos critérios adequados e correntes da engenharia de avaliações.

Assim, apuramos o valor unitário saneado de terreno (Vuf) pela média aritmética com um coeficiente de variação inferior a 30% na respectiva situação paradigma pré-determinada.

5.3 - **SITUAÇÃO PARADIGMA**

Neste caso, temos a seguinte situação paradigma:

- local : terrenos situados exclusivamente nas imediações do imóvel avaliando - Subdistrito Brás - São Paulo/SP;
- fator oferta : elasticidade natural dos negócios em oferta ($f = 0,90$);
- zona de avaliação : grupo III - 8ª zona - zona de uso comercial e/ou serviços de padrão médio conforme classificação técnica pelas Normas do IBAPE-SP/2011;
- aproveitamento : comercial/serviços;
- índice de localização : $IL = 100,00$;
- topografia : plano ($f = 1,00$);
- melhoramentos públicos : todos, inclusive asfalto ($f = 1,00$);
- data base : maio/2023 (data da pesquisa de mercado da perícia).

5.4 - **FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

A pesquisa de valores de mercado foi desenvolvida especificamente para o presente caso, obtendo um resultado satisfatório de elementos comparativos similares pesquisados na região em questão, a partir de fontes diferentes entre proprietários, corretores e imobiliárias credenciadas, cujos dados foram analisados e homogeneizados pelos seguintes fatores correntes da engenharia de avaliações na respectiva situação paradigma:

5.4.1 - **EMPREGO DA ESTATÍSTICA**

A opção pelo emprego de estatística inferencial ou descritiva fica condicionada às quantidades de elementos e parâmetros estatísticos, podendo ou não serem empregados.

5.4.2 - **FATOR OFERTA**

O fator de fonte, também chamado de fator oferta, é estimado em 10% ($f_o = 0,90$) para corrigir a elasticidade dos negócios em oferta, compensando desta maneira a superestimação natural.

5.4.3 - **FATORES DE AJUSTE**

Os fatores de ajuste (testada, profundidade, esquina etc) seguem a “*tabela 1*” das Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos/2011 do IBAPE/SP.

5.4.4 - **FATOR TRANSPOSIÇÃO**

A transposição dos valores pesquisados em relação ao local avaliando considera os índices oficiais de localização (IL's) da Planta Genérica de Valores de Terrenos do Município (PGV).

Trata-se da homogeneização em função da localização física, situação geográfica, distância dos polos de valorização e/ou referência do mercado imobiliário.

É dado pela expressão $f_{tr} = I_a/I_p$; onde: f_{tr} = fator transposição; I_a = índice local avaliando; I_p = índice local pesquisado.

Tendo em vista que a pesquisa imobiliária se limitou à região do imóvel avaliando (imediações do imóvel avaliando - Brás - São Paulo/SP) e estando os mesmos muito próximos, deixamos de aplicar o fator transposição, necessário quando encontramos grande variação nos valores unitários e/ou fiscais devido à proximidade com polos diferenciados de valorização, condomínios, frente para corredores viários especiais etc, que não se enquadram no presente caso.

Neste caso, temos: $IL_{paradigma} = 100,00$.

5.4.5 - **FATOR TOPOGRAFIA**

Para cálculo da influência da topografia podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos aproximados:

TOPOGRAFIA	Fator
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

5.4.6 - **FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Será aplicado o critério do Engº Ruy Canteiro com os tipos e respectivos fatores:

MELHORAMENTO	Fator
Água	0,15
Esgoto	0,10
Luz pública	0,05
Luz domicil.	0,15
Guia+sarjeta	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

5.4.7 - **TERRENO COM CONSTRUÇÃO**

Os comparandos que apresentem benfeitorias de valor significativo deverão ter este preço expurgado do valor global, a fim de determinarmos o valor somente da parte do terreno.

5.4.8 - **SEMELHANÇA COM O PARADIGMA**

Foi observada a semelhança dos elementos comparativos da pesquisa de mercado com o paradigma, notadamente quando a situação (lote), localização (imediações do imóvel avaliando - Brás - São Paulo/SP), aproveitamento, área (dimensões dos comparativos compatíveis) e uso (misto).

5.4.9 - **MÉDIA SANEADA**

O unitário médio final será obtido pela média saneada dos elementos comparativos dentro do intervalo de +30% e -30%.

5.4.10 - **HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO**

Vide índices econômicos, pesquisas e planilhas ao **Anexo III**.

5.5 - **CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE CONSTRUÇÃO**

A construção é classificada pelo trabalho “Valores de Edificações - Unidades Isoladas” do IBAPE/SP, aplicando-se as depreciações relacionadas à idade aparente e estado de conservação sobre o valor unitário adotado.

5.6 - **RIGOR TÉCNICO CONFORME NORMA ABNT NBR 14.653**

A utilização do tratamento por fatores segue o grau de fundamentação definido nas tabelas 3, 4 e 5 dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da atual Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT.

A avaliação de construção e de benfeitorias segue o grau de fundamentação definido nas tabelas 6 e 7 do item 9.3 da atual Norma NBR 14.653-2:2011 da ABNT (quantificação de custo).

Desta forma, o presente laudo possui grau de fundamentação igual ao nível III (grau máximo).

6 - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE VENDA DE MERCADO

Considerando-se a pesquisa de mercado homogeneizada pela perícia juntada ao **Anexo III**, temos que a avaliação técnica atualizada de venda de mercado no estado encontrado do imóvel sub judice (V) resulta em:

V = R\$ 1.649.563,00 para maio/2023



7 - ENCERRAMENTO

Consta este laudo avaliatório de 14 folhas, incluindo-se textos técnicos, plantas, aerofoto e avaliação, seguido dos anexos abaixo descritos.

N.T.P.J.

- Anexo I - Documentos Obtidos
- Anexo II - Registro Fotográfico
- Anexo III - Fontes Pesquisadas

São Paulo, 28/VII/2023

Eng° Civil Herói João Carlos Vicente

Perito Judicial

Laudo Pericial nº 3.273

ANEXO I

DOCUMENTOS OBTIDOS

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 002.041.0021-6

Local do Imóvel:

R POLIGNANO A MARE, 65 - /67
BRAS CEP 03005-040
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R POLIGNANO A MARE, 65 - /67
BRAS CEP 03005-040

Contribuinte(s):

CPF 255.748.158-00 REGINA DE FATIMA ALMEIDA OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	328	Testada (m):	6,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	328		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1949		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.824,00
- da construção:	2.600,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	812.434,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	104.000,00
Base de cálculo do IPTU:	916.434,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/09/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/06/2023

Número do Documento: 2.2023.013775386-9

Solicitante: HEROI JOAO CARLOS VICENTE (CPF 051.822.098-27)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

**Secretaria Municipal da Fazenda
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC**

SQL: 002.041.0021-6
NOME : Protegido por sigilo fiscal

Débitos por SQL

SQL: 002.041.0021-6
Endereço: R POLIGNANO A MARE , 65 /67 - BRAS CEP: 03005-040
Situação Cadastral: Regular

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

	NL	Exercício	Valor principal remanescente	Valor devido atualizado ¹	Situação
!	01	2023	8.241,03	8.382,08	EM ABERTO
!	01	2022	1.112,86	--	DÍVIDA ATIVA

[1] Para consultar os valores atualizados, acesse os respectivos serviços da SF ou SNJ, de acordo com a situação do débito.

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias;
MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional



Sem Pendência



Com pendência



Hasta pública

(**) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo

(*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.

DETALHAMENTO DOS DÉBITOS DO IMÓVEL

Consulta parcelas em aberto e situação do exercício de IPTU

SQL: 002.041.0021-6
Endereço: R POLIGNANO A MARE , 65 /67 - BRAS CEP: 03005-040

IPTU - Exercício: 2023

DAMSP	Parcela	NL	Vencimento	Valores		Situação
				Lançado	Atualizado	
	1	1	25/02/2023	R\$1.177,29		Parcela Quitada
	2	1	25/03/2023	R\$1.177,29		Parcela Quitada
	3	1	25/04/2023	R\$1.177,29		Parcela Quitada
	4	1	25/05/2023	R\$1.177,29	R\$1.314,46	Parcela em Aberto
	5	1	25/06/2023	R\$1.177,29	R\$1.181,17	Parcela em Aberto
	6	1	25/07/2023	R\$1.177,29	R\$1.177,29	Parcela em Aberto
	7	1	25/08/2023	R\$1.177,29	R\$1.177,29	Parcela em Aberto
	8	1	25/09/2023	R\$1.177,29	R\$1.177,29	Parcela em Aberto
	9	1	25/10/2023	R\$1.177,29	R\$1.177,29	Parcela em Aberto
	10	1	25/11/2023	R\$1.177,29	R\$1.177,29	Parcela em Aberto

NL=Notificação de Lançamento PU=Parcela Única

Valor devido atualizado para exercício 2023: R\$8.382,08

Fechar

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção 🔍 (detalhar) quando disponível.
No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, [Clique aqui](#) e consulte os detalhes no Sistema da Dívida Ativa.

🔗 Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	002	041	0021	6	*	?	Data	15/06/2023

SQL	Valor	Endereço
002.041.0021.6	1.178.031,00	R POLIGNANO A MARE, 00065 /67 BRAS 03005-040

Pesquisar

Limpar

Voltar

ANEXO II

REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTO (01) Rua do avaliando.jpg



FOTO (02) Idem, de outro ângulo.jpg



FOTO (03) Rua do avaliando, no sentido oposto.jpg



FOTO (04) Testada.jpg



FOTO (05) Fachada frontal.jpg



FOTO (06) Loja.jpg



FOTO (07) Continuação da loja.jpg



FOTO (08) Idem, no sentido oposto.jpg



FOTO (09) Loja - cozinha.jpg



FOTO (10) Loja - acesso aos banheiros.jpg



FOTO (11) Loja - banheiro 1.jpg



FOTO (12) Loja - banheiro 2 (quebrado).jpg



FOTO (13) Corredor na lateral esquerda - acesso.jpg



FOTO (14) Corredor na lateral esquerda - interior.jpg



FOTO (15) Corredor na lateral esquerda - final em direção à casa e edícula.jpg



FOTO (16) Idem, no sentido oposto.jpg



FOTO (17) Casa - dormitório 1.jpg



FOTO (18) Idem, no sentido oposto.jpg



FOTO (19) Casa - cozinha.jpg



FOTO (20) Casa - fachada lateral em direção à edícula.jpg



FOTO (21) Fundos com a edícula.jpg



FOTO (22) Casa - fachada dos fundos e banheiros externos.jpg

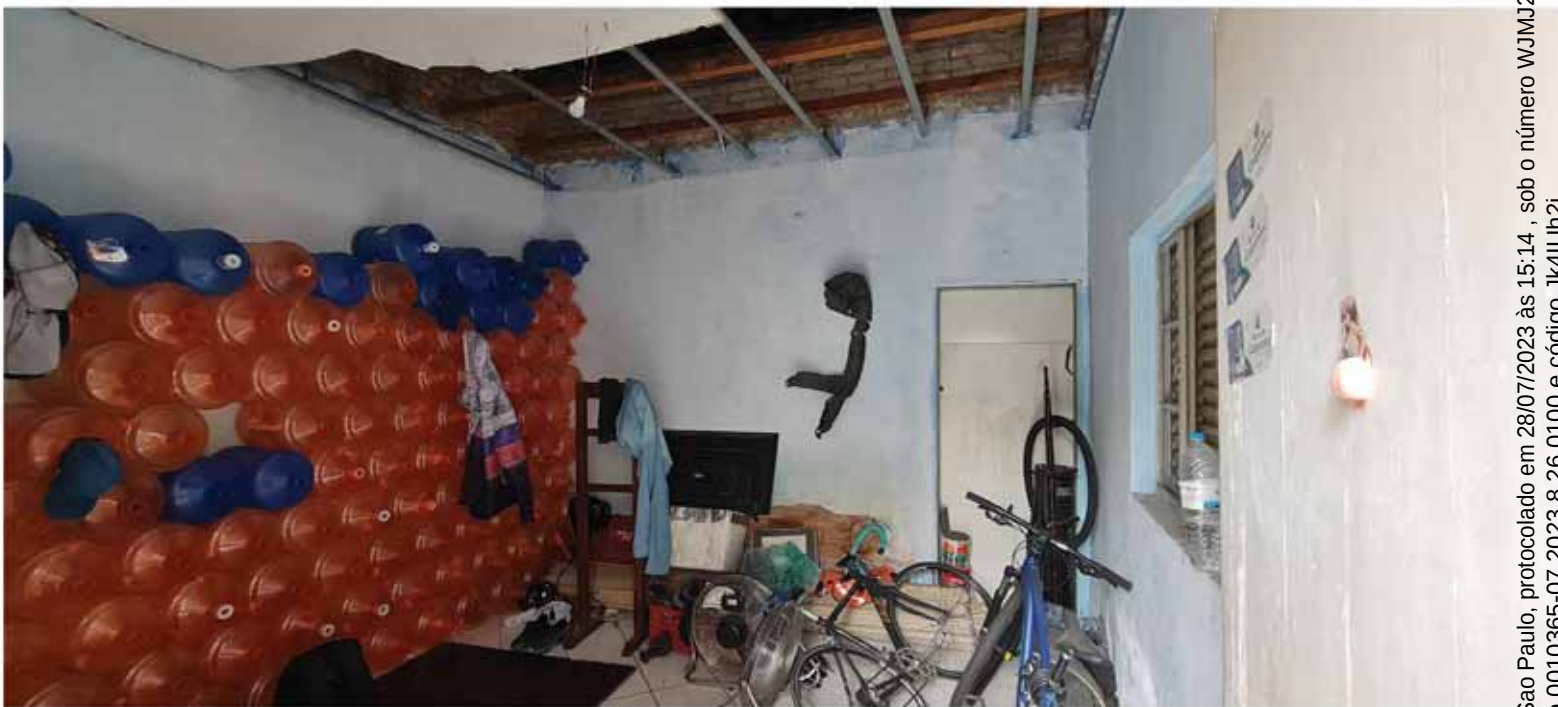


FOTO (23) Casa - dormitório 2.jpg



FOTO (24) Casa - banheiros externos.jpg



FOTO (25) Casa - interior de banheiro externo.jpg



FOTO (26) Fundos, no sentido oposto.jpg



FOTO (27) Fundos com a edícula.jpg



FOTO (28) Edícula.jpg



FOTO (29) Edícula.jpg



FOTO (30) Edícula - interior e final das vistorias.jpg

ANEXO III

FONTES PESQUISADAS

Boletim Econômico - Maio de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.089,74	56,11
Material	799,61	41,17
Despesas Administrativas	52,92	2,72
Total	1.942,27	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,64%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.898,65	1,33	R-1	2.329,65	1,46	R-1	2.831,12	1,19
PP-4	1.764,81	1,22	PP-4	2.174,69	1,46	R-8	2.289,09	1,21
R-8	1.687,99	1,24	R-8	1.942,27	1,44	R-16	2.469,52	1,42
PIS	1.301,10	1,22	R-16	1.884,97	1,44			

(*) 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, maio de 2023 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.250,44	1,40	CAL-8	2.377,68	1,33
CSL-8	1.951,80	1,46	CSL-8	2.098,40	1,39
CSL-16	2.600,20	1,47	CSL-16	2.747,29	1,41
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.062,42	1,55			
GI	1.109,97	1,41			

(*) 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

Setor de Economia

**Boletim Econômico - Maio de 2023****Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, maio de 2023**

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	8,37	2,83
Pedreiro	10,22	2,51
Carpinteiro	10,31	2,79
Armador	10,48	2,54
Eletricista	10,75	2,58
Encanador	10,57	2,92
Pintor	10,56	1,83

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, maio de 2023

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	61,61	1,12

Boletim Econômico - Maio de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, maio de 2023

Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	14,46	2,05	4,93	7,35 *
2	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,42	1,64	-3,51	-5,96
3	Brita 2	m³	126,30	1,49	2,67	12,58 *
4	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,44	1,17	1,36	5,93 *
5	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	26,85	1,02	4,15	11,88 *
6	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	772,24	0,38	2,02	8,43 *
7	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,65	0,28	1,86	-1,91 *
8	Areia média lavada	m³	129,47	0,23	1,01	10,95 *
9	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	386,40	0,19	1,27	6,13 *
10	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	167,57	0,17	2,84	8,40 *
11	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,63	0,14	3,85	8,20 *
12	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,30	0,13	1,25	2,22 *
	CUB- Materiais	R\$/m²	799,61	0,12	-0,87	1,12 *
13	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,07	0,06	-5,22	-3,59 *
14	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,93	0,00	1,03	11,33 *
15	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	268,99	0,00	0,49	0,28 *
16	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,26	-0,08	4,99	6,42 *
17	Concreto FCK=25 MPa	m³	456,92	-0,08	0,31	5,68 *
18	Tinta látex branca PVA	lata	274,54	-0,08	1,21	7,08 *
19	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	57,02	-0,24	4,05	11,39 *
20	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,78	-0,26	0,34	-3,69 *
21	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	397,75	-0,27	0,10	2,03 *
22	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,71	-0,45	1,05	1,43 *
23	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	130,60	-0,50	0,07	-10,46
24	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	446,00	-0,92	1,13	3,45 *
25	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	253,14	-1,32	-3,09	4,49 *
26	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	92,25	-1,51	-2,28	-5,56
	IGP-M -Maio/2023	Índice	1131,06	-1,84	-2,58	-4,47
27	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	60,38	-1,93	-6,50	-3,85 *

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Boletim Econômico - Maio de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, maio de 2023

Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Brita 2	m³	126,30	1,49	2,67	12,58
2	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	26,85	1,02	4,15	11,88
3	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	57,02	-0,24	4,05	11,39
4	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,93	0,00	1,03	11,33
5	Areia média lavada	m³	129,47	0,23	1,01	10,95
6	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	772,24	0,38	2,02	8,43
7	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	167,57	0,17	2,84	8,40
8	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	92,63	0,14	3,85	8,20
9	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	14,46	2,05	4,93	7,35
10	Tinta látex branca PVA	lata	274,54	-0,08	1,21	7,08
11	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	13,26	-0,08	4,99	6,42
12	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	386,40	0,19	1,27	6,13
13	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,44	1,17	1,36	5,93
14	Concreto FCK=25 MPa	m³	456,92	-0,08	0,31	5,68
15	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	253,14	-1,32	-3,09	4,49
16	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	446,00	-0,92	1,13	3,45
17	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	95,30	0,13	1,25	2,22
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	397,75	-0,27	0,10	2,03
19	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,71	-0,45	1,05	1,43
	CUB- Materiais	R\$/m²	799,61	0,12	-0,87	1,12
20	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	268,99	0,00	0,49	0,28
21	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,65	0,28	1,86	-1,91
22	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	33,07	0,06	-5,22	-3,59
23	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,78	-0,26	0,34	-3,69
24	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	60,38	-1,93	-6,50	-3,85
	IGP-M -Maio/2023	Índice	1131,06	-1,84	-2,58	-4,47
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	92,25	-1,51	-2,28	-5,56
26	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,42	1,64	-3,51	-5,96
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	130,60	-0,50	0,07	-10,46

Encargos Sociais – Maio/23

A - Encargos Sociais Básicos		
A1	INSS	20,00%
A2	FGTS	8,00%
A3	Salário Educação	2,50%
A4	Sesi	1,50%
A5	Senai e Sebrae	1,60%
A6	Inkra	0,20%
A7	Seguro contra riscos e acidentes	3,00%
A8	Seconci	1,00%
Total Grupo A		37,80%
B - Encargos que recebem incidência de A		
B1	Repouso semanal remunerado	18,13%
B2	Feriados	4,91%
B3	Férias + 1/3	15,10%
B4	Auxílio Enfermidade e Acidentes de Trabalho	2,58%
B5	13º Salário	11,33%
B6	Licença Paternidade	0,13%
B7	Faltas justificadas por motivos diversos	0,76%
Total Grupo B		52,93%
Grupo C = (A*B)		20,01%
D - Encargos ligados à demissão do trabalhador		
D1	Aviso prévio	11,56%
D2	Depósito por despedida injusta	3,08%
D3	Indenização adicional	0,78%
D4	Adicional Lei Complementar 110/01	0,77%
Total Grupo D		16,18%
Grupo D' = (A-A2-A8)*D1		3,33%
E - Outros		
E1	Dias de chuva e outras dificuldades	1,50%
E2	Almoço	20,72%
E3	Jantar	3,76%
E4	Café da manhã	8,22%
E5	Equipamento de segurança	6,14%
E6	Vale-transporte	5,62%
E7	Seguro de vida e acidentes	0,44%
Total Grupo E		46,40%
Total A + B+ C+ D + D' + E		176,64%

São Paulo, 24 de maio de 2023, Ano 24, Nº 789

Deflação e PIB em alta...Quem diria?!

No Brasil não se sofre de tédio econômico. Para bem ou para mal, os indicadores surpreendem com grande frequência.

Há dois trimestres, as preocupações dos analistas estavam focadas, dentre outros elementos, na forte desaceleração da atividade observada ao final de 2022 e na persistência inflacionária. Hoje, maio de 2023, a inflação está em queda e a atividade econômica dá sinais de aceleração.

Começando pelos preços, o IGP-M acumula variação de -2,17% no acumulado do ano até abril. Como é de regra, boa parte dessa deflação veio dos preços ao produtor, com recuos importantes em itens como soja, milho e minério de ferro. Esta deflação, por sua vez, vem na esteira do recuo dos preços internacionais que deverá ser ainda mais impulsionada pela baixa do câmbio no Brasil. Desde o início de abril, o dólar comercial teve queda de 2,2%. Na comparação com o início do ano, essa queda chega a 4,8%.

Por sua vez, o IPCA, índice oficial do regime de metas, acumula alta de 4,2% em doze meses até abril e está convergindo rapidamente para o centro da meta do Banco Central, que é de 3,25%. Essa convergência ganhou ainda mais força – que só será captada pelo resultado do IPCA de maio – por conta da mudança da política de preços da Petrobras. Seja qual for a nova métrica da empresa para reajustar seus preços, o que não ficou claro até agora, o fato concreto é que os preços foram ajustados para baixo, aproveitando o mesmo efeito capturado pelo IGP-M, isto é, recuo simultâneo dos preços internacionais e do câmbio no Brasil.

Enquanto isso, no front da atividade econômica, o Monitor do PIB do FGV IBRE apontou crescimento de 1,6% no primeiro trimestre na comparação dessazonalizada com o trimestre imediatamente anterior. Na comparação com igual período de 2022, o crescimento registrado entre janeiro e março deste ano foi de 3,6%. Agropecuária e Serviços foram os setores que tiveram maior destaque no primeiro trimestre. No caso dos Serviços, um setor bastante diversificado, chama a atenção o fato de que a expansão se deu em todas as atividades. Sob a ótica da demanda, o destaque ficou por conta do consumo das famílias, com alta estimada de 4,7% na comparação interanual (igual período de 2022). Foi exatamente esse bom momento do consumo que favoreceu a expansão dos serviços, fechando o par oferta e demanda agregadas.

O desempenho esperado da atividade econômica para os próximos meses é mais incerto do que o da inflação. Muito embora as expectativas de crescimento do PIB estejam sendo ajustadas para cima, ainda é preciso cautela para apostar em uma recuperação sustentada. Ainda assim, tomando-se as projeções do Boletim Focus, o crescimento esperado para o PIB em 2023 passou de 0,96% há quatro semanas para 1,2% na edição de 22 de maio, antes mesmo da divulgação dos resultados do Monitor do FGV IBRE.

Se esse movimento do nível de atividade ainda é mera descompressão – um efeito tardio pós-pandemia – ou se a economia realmente está dando sinais de um crescimento orgânico maior do que se esperava, só o tempo e os próximos trimestres dirão. Enquanto isso, caso o Banco Central se convença de que a inflação está finalmente domada e inicie o ciclo de queda da Selic, certamente dará novo impulso ao crescimento no curto prazo. Com esse cenário positivo, também contribui a aprovação com larga margem de votos do Arcabouço fiscal na Câmara dos Deputados.

Vamos torcer pelo melhor.

CONSTRUÇÃO CARTA

NÍVEL DE ATIVIDADES

São Paulo, 30 de maio de 2023, Ano 24, Nº 790

Mercado imobiliário se retrai

Os sinais de que o ciclo de negócios está em declínio aumentaram. A pesquisa de mercado da CBIC realizada em 207 cidades do país apontou que no primeiro trimestre de 2023 houve queda de 30,2% nos lançamentos e de 9,2% nas vendas na comparação com o mesmo período de 2022. Dessa forma, a oferta final encolheu 6,4%.

Nessa mesma comparação, a pesquisa indicou que a retração dos lançamentos realizados pelas incorporadoras foi disseminada pelo país, atingindo todas as regiões. Por sua vez, as vendas tiveram desempenho mais heterogêneo, sendo que os piores resultados ocorreram no Centro-Oeste e Sul.

Um ponto de destaque no resultado do primeiro trimestre é a resiliência do mercado paulistano. Na região Sudeste, o resultado negativo nas vendas, que alcançou 3%, foi mitigado por São Paulo. A Pesquisa do Secovi apontou que o número de lançamentos também diminuiu na cidade, ainda que em menor magnitude (-6,3%), mas as vendas cresceram 13,3%.

Mercado imobiliário, lançamentos x vendas: 1º tri 23 – 1º tri 22

	Lançamentos	Vendas
Norte	-66,4%	6,1%
Nordeste	-26,9%	-6,3%
Centro-Oeste	-42,5%	-26,6%
Sudeste	-22,7%	-3,0%
São Paulo	-6,3%	13,3%
Sul	-41,2%	-20,7%
Total	-30,2%	-9,2%

Fonte: CBIC/SECOVI

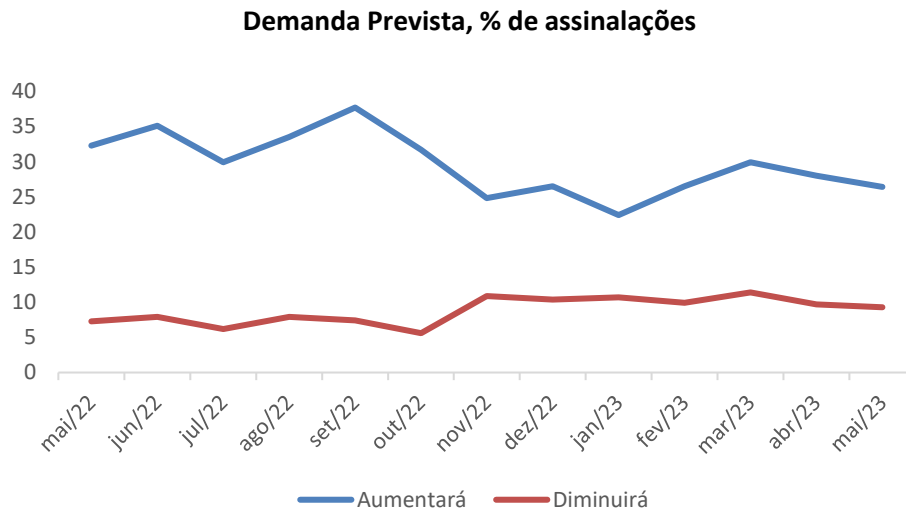
A habitação popular teve o pior desempenho, diminuindo sua participação no mercado – entre 2021 e 2023, as vendas de imóveis do CVA/MCMV caíram de 52% para 34% do total. Ou seja, a reedição do programa habitacional, que ainda carece de definições, não conseguiu melhorar a demanda nem reverter o declínio da oferta iniciado no ano passado.

Em resumo, as perspectivas de continuidade do crescimento da atividade começam a ficar comprometidas. De todo modo, o emprego ainda registra números relacionados ao bom desempenho do mercado nos últimos dois anos. Esse efeito ainda deve ser observado ao longo de todo o ano.

Vale notar que a Sondagem da Construção do FGV IBRE apontou queda na confiança das empresas do segmento de Edificações. Em maio, o indicador alcançou o pior resultado de 2023. A expectativa em relação à demanda dos próximos meses, que havia reagido positivamente com a reedição do programa habitacional, voltou a piorar.

O endividamento elevado das famílias e crédito caro e escasso estão claramente afetando o ciclo de negócios e aumentando o pessimismo entre as empresas.

A melhora recente do cenário macroeconômico trouxe a possibilidade de mudança da política de juros ainda em 2023, mas mesmo que ocorra deve demorar a ter algum efeito sobre o custo do crédito imobiliário, o que aumenta a pressão sobre o MCMV.



Fonte: Sondagem da construção, FGV IBRE

Brás

Digite cidades ou bairros

Comprar

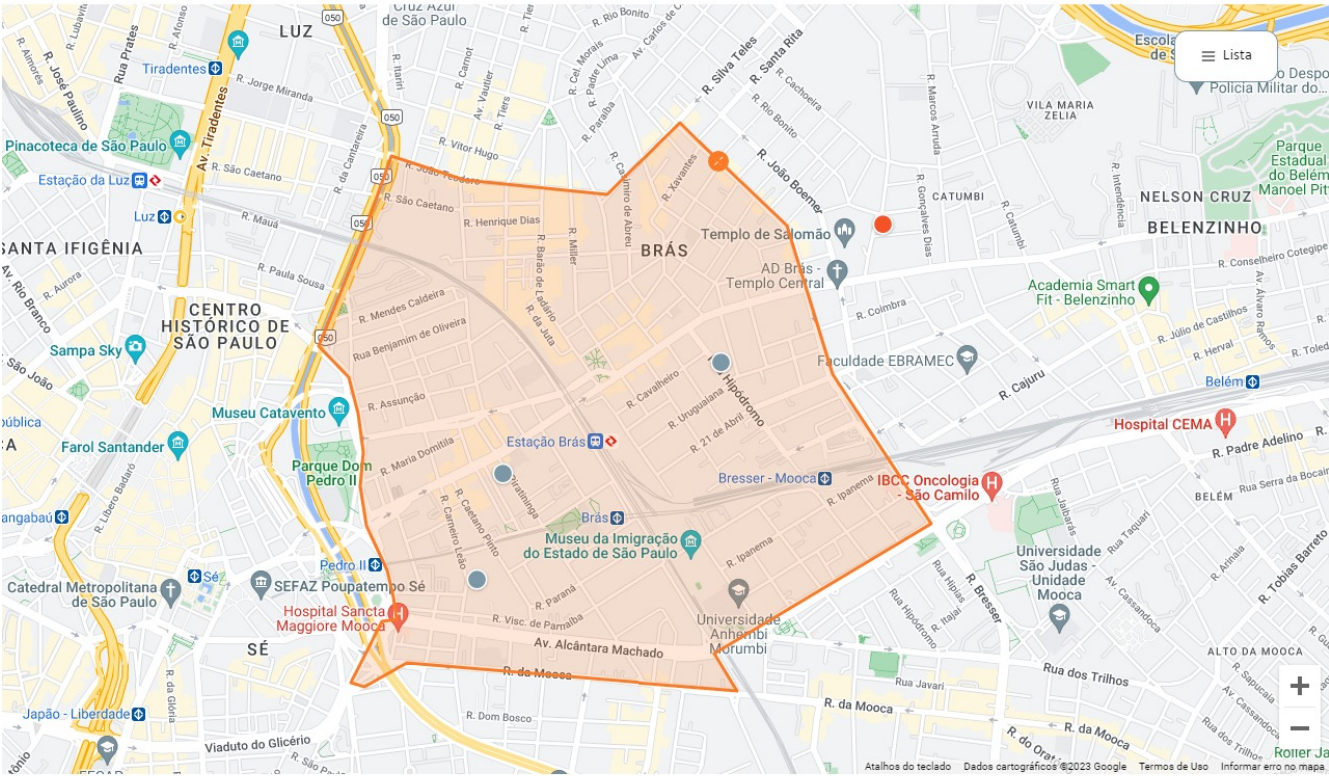
Terrenos

Quartos

Preço

Mais filtros

Salvar busca



Bairro

- Tatuapé Tremembé Vila Prudente Penha Santana Pirituba Tucuruvi Butantã Mooca Vila Matilde Casa Verde Vila Formosa Saúde Mandaqui Morumbi Itaquera Santo Amaro
- Ipiranga Vila Nova Cachoeirinha Freguesia Do Ó

Quartos

1 quarto

Características

1 ou mais banheiros Sem vagas 1 ou mais vagas

Tegra - Empreendimento em destaque



Brás Digite cidades ou bairros

Comprar ▾

Terrenos ▾

Quartos ▾

Preço ▾

Mais filtros 2

Salvar busca

17 Terrenos Terreno Padrão mais baratos à venda no Brás, São Paulo

Avisos contatados

Favoritos

Mapa

Baratos



R\$ 1.170.000

Rua Behring 0

Brás, São Paulo

222 m² 222 m²

Terreno à Venda, 222 m2 Por R\$1.170.000 - Brás - São Paulo/sp

Terreno à venda, 222 m² por R\$ 1.170.000 - Brás - São Paulo/sp. Topografia plana sendo 7 m de frente - ...

Comparar



Contatar



R\$ 1.200.000

Brás, São Paulo

240 m² 240 m²

Terreno Plano Com 6 m De Frente Por 40 m De Fundos, Região De Grande Valor E Procura.

Ótimo terreno na melhor localização do Brás, terreno com 6 metros de frente e 40 de fundos, perfeito ...

Comparar



Contatar



R\$ 1.200.000

Brás, São Paulo

240 m² 240 m²

Terreno Plano Com 6 m De Frente Por 40 m De Fundos, Região De Grande Valor E Procura.

Ótimo terreno na melhor localização do Brás, terreno com 6 metros de frente e 40 de fundos, perfeito ...

Comparar



Contatar



R\$ 1.200.000

Brás, São Paulo

240 m² 240 m²

Terreno Plano Com 6 m De Frente Por 40 m De Fundos, Região De Grande Valor E Procura.

Ótimo terreno na melhor localização do Brás, terreno com 6 metros de frente e 40 de fundos, perfeito ...

Comparar



Contatar



R\$ 1.200.000

Brás, São Paulo

240 m² 240 m²

Terreno Plano Com 6 m De Frente Por 40 m De Fundos, Região De Grande Valor E Procura.

Ótimo terreno na melhor localização do Brás, terreno com 6 metros de frente e 40 de fundos, perfeito ...

Comparar



Contatar



R\$ 1.300.000

Brás, São Paulo

280 m² 280 m²

Terreno Região Do Brás

Terreno de 280m² na Região do Brás, muito próximo as estações da cptm e Metrô, localização excelent...

Comparar



Contatar



R\$ 1.300.000

Brás, São Paulo

280 m² 280 m²

Terreno Região Do Brás

Terreno de 280m² na Região do Brás, muito próximo as estações da cptm e Metrô, localização excelent...

Comparar



Contatar



R\$ 1.300.000

Brás, São Paulo

280 m² 280 m²

Terreno Região Do Brás

Terreno de 280m² na Região do Brás, muito próximo as estações da cptm e Metrô, localização excelent...

Comparar



Contatar



R\$ 1.300.000

Rua Carneiro Leão - Núm./KM 226

Brás, São Paulo

280 m² 280 m²

Terreno Residencial/comercial Brás

Terreno de 280m² na Região do Brás, muito próximo as estações da cptm e Metrô, localização excelent...

Comparar



Contatar



R\$ 1.500.000

Canindé, São Paulo

470 m² 470 m²

Terreno para Investidor à Venda no Canindé, A 200 m Da Ferinha Da Madrugada

Terreno à venda para investidor, em ótima localização próximo a av. Bom Jardim, rua Rio Bonito, fácil a...

Comparar

Contatar

R\$ 1.950.000

Brás, São Paulo

457 m²

455 m²

Terreno Excelente no Pari, Divisa Com Brás

Terreno excelente no Pari /Brás Fácil acesso a Marginal Tiête, rodovia Ayrton Senna, Presidente Dutra p...

Comparar

Contatar

R\$ 1.950.000

Brás, São Paulo

457 m²

455 m²

Terreno Excelente no Pari, Divisa Com Brás

Terreno excelente no Pari /Brás Fácil acesso a Marginal Tiête, rodovia Ayrton Senna, Presidente Dutra p...

Comparar

Contatar

R\$ 3.200.000

do Hipodromo 134

Brás, São Paulo

605 m²

480 m²

1 quartos

1 banheiro

Excelente Terreno 605 m2.

Localização: Próximo a Rua Maria Marcolina. Próximo ao Armazinhos Fernando. Próximo ao Lojão do Br...

Comparar

Contatar

R\$ 3.840.000

Brás, São Paulo

480 m²

480 m²

Terreno à Venda, 480 m2 Por R\$3.840.000 - Brás - São Paulo/sp

Terreno de esquina 480 m² entre a Celso Garcia x Salim Farah Maluf Ótimo para grandes empresas! Mar...

Comparar

Contatar

R\$ 4.490.000

AV RANGEL PESTANA

Brás, São Paulo

730 m²

200 m²

Terreno à Venda - no Brás

Excelente terreno, com 735 m². Localização plana, próxima a estação de Metro, grande Fluxo de pessoa...

Comparar

Contatar

R\$ 21.000.000

Brás, São Paulo

376 m²

376 m²

1 quartos

1 banheiro

1 vagas

Terreno em Brás - São Paulo

Terreno medindo 8 metros de frente por 47 metros da frente aos fundos em uma das localizações de m...

Comparar

Contatar

R\$ 21.000.000

Brás, São Paulo

376 m² 376 m² 1 quartos 1 banheiro 1 vagas

Terreno em Brás - São Paulo

Terreno medindo 8 metros de frente por 47 metros da frente aos fundos em uma das localizações de m...

☐ Comparar

Contatar

COMPRE E ALUGUE GALPÕES

Imovelweb > Terrenos > Venda > São Paulo > São Paulo > Brás

Bairro

- Tatuapé Tremembé Vila Prudente Penha Santana Pirituba Tucuruvi Butantã Mooca Vila Matilde Casa Verde Vila Formosa Saúde Mandaqui Morumbi Itaquera Santo Amaro
- Ipiranga Vila Nova Cachoeirinha Freguesia Do Ó

Quartos

1 quarto

Características

1 ou mais banheiros Sem vagas 1 ou mais vagas

Mais Imovelweb

Buscar imóveis
 Anunciar
 Parceiros
 Trabalhe conosco
 Institucional
 Blog Só Corretor
 Central de Ajuda
 Mapa do site
 Blog
 Precificador

Anunciantes

Imobiliárias
 Corretores
 Construtoras

Países

Venezuela
 Peru
 Panamá
 Argentina
 México
 Equador
 México

Siga-nos

Apps

© Copyright 2023 imovelweb.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da **navent**

ÁREAS DE CONSTRUÇÃO ADOTADAS

PROCESSO 0010365-07.2023 da R.39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP
AVALIANDO Prédio nºs 65/67 da Rua Polignano a Mare - Subdistrito Brás - São Paulo/SP
TIPO Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio
DATA BASE Maio/2023
FONTES Documentos dos autos, Anexo I e medições expeditas com trena

ITEM	COMPONENTE	ADOTADO (m)		ÁREA (m2)
1	Loja	4,50	17,00	76,50
2	Corredor	1,50	17,00	25,50
3	Casa	3,00	5,00	15,00
		4,50	9,00	40,50
4	Wc's externos	3,00	4,17	12,50
5	Edícula	6,00	5,00	30,00
SOMA				200,00

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA DE MERCADO**PROCESSO** 0010365-07.2023 da R.39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP**AVALIANDO** Prédio nºs 65/67 da Rua Polignano a Mare - Subdistrito Brás - São Paulo/SP**TIPO** Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio**DATA BASE** Maio/2023

Paradigma	Testada de	Lim.Test. (m)	Lim.Prof. (m)	Inter.Área (m²)	Topografia	Melh.Púb.
IL	Referência (m)	5,00	20,00	200,00	plana	todos
100,00	10,00	20,00	40,00	500,00	1,00	1,00

ELEMENTO COMPARATIVO EC01

Fonte: pesquisa de mercado
vide dados e imagens da respectiva oferta

Oferta: AT = 222,00 m²
AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 1.170.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 1.053.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 4.743,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	22,20	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	222,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 4.743,00

ELEMENTO COMPARATIVO EC02

Fonte: pesquisa de mercado
vide dados e imagens da respectiva oferta

Oferta: AT = 240,00 m²
AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 1.200.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 1.200.000,00 x 0,90 - 0,00 = 1.080.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 4.500,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	24,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	240,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 4.500,00

ELEMENTO COMPARATIVO EC03

Fonte: pesquisa de mercado
vide dados e imagens da respectiva oferta

Oferta: AT = 280,00 m²
AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 1.300.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 1.300.000,00 x 0,90 - 0,00 = 1.170.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 4.179,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	28,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	280,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 4.179,00

ELEMENTO COMPARATIVO EC04

Fonte: pesquisa de mercado
vide dados e imagens da respectiva oferta

Oferta: AT = 470,00 m²
AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 1.500.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 1.500.000,00 x 0,90 - 0,00 = 1.350.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 2.872,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	47,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	70,00	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	4,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	470,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00

Valor Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 2.876,00 *

ELEMENTO COMPARATIVO EC05

Fonte: pesquisa de mercado
vide dados e imagens da respectiva oferta

Oferta: AT = 457,00 m²
AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 1.950.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 1.755.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 3.840,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	45,70	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	57,00	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	457,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 3.845,00

ELEMENTO COMPARATIVO EC06

Fonte: pesquisa de mercado
vide dados e imagens da respectiva oferta

Oferta: AT = 605,00 m²
AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 3.200.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 2.880.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 4.760,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	20,00	30,25	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	-16,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	-762,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	não adot.	-x-		
fator	0,00	0,00	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	-762,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) = 3.998,00

ELEMENTO COMPARATIVO EC07

Fonte: pesquisa de mercado
vide dados e imagens da respectiva oferta

Oferta: AT = 480,00 m²
AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 3.840.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 3.456.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 7.200,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	10,00	48,00	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	80,00	-x-	-x-
fator	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	480,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00

Valor Unitário Homogeneizado:

Vu (R\$/m²) =

7.212,00 *

ELEMENTO COMPARATIVO EC08

Fonte: pesquisa de mercado
vide dados e imagens da respectiva oferta

Oferta: AT = 730,00 m²
AC = 0,00 m²

Preço: R\$ 4.490.000,00

Componentes:

vc (R\$) = AC (m²) x i (padrão) x R8N (R\$/m²) x Foc (idade ap. - % - estado) = 0,00 x 0,000 x 1.942,27 x 0,000 = 0,00

vp (R\$) = vt (R\$) x F.Oferta - vc (R\$) = 4.490.000,00 x 0,90 - 0,00 = 4.041.000,00

Valor Unitário:

v (R\$/m²) = 5.536,00

Homogeneização:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
elemento	100,00	20,00	36,50	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	-x-	-x-	-x-
fator	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00
fator %	0,00%	-16,00%	0,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	-886,00	0,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
elemento	-x-	não adot.	-x-		
fator	0,00	0,00	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	-886,00

Valor Unitário Homogeneizado: Vu (R\$/m²) = 4.650,00

CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Valor Unitário Homogeneizado Médio: $Vuf (R\$/m^2) = 4.500,00$

Limites do Subitem 10.6.7.b da Norma do IBAPE/2011:
 Limite Mínimo = $Vuf - 30\% (R\$/m^2) = 3.150,00$
 Limite Máximo = $Vuf + 30\% (R\$/m^2) = 5.850,00$

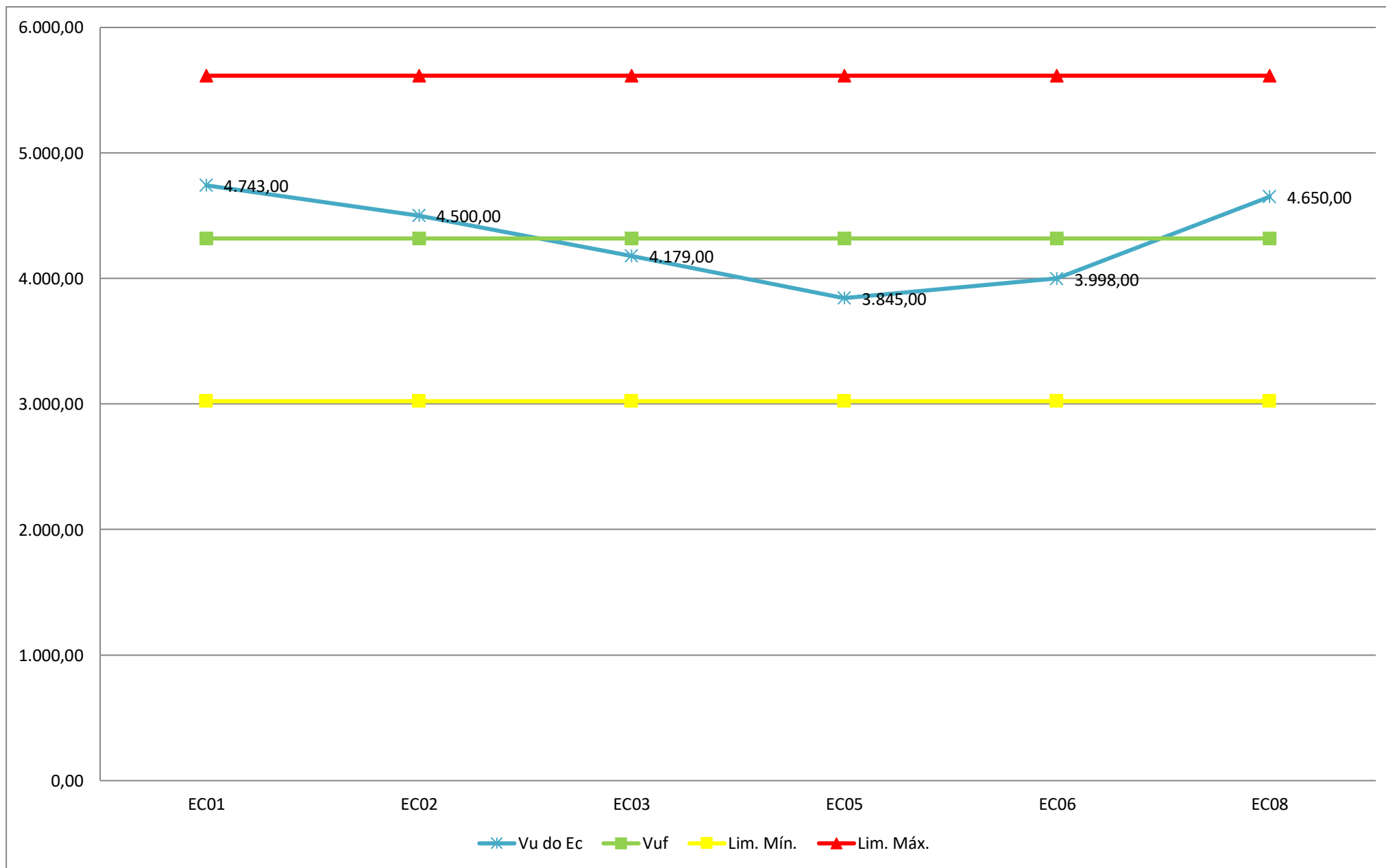
Valores Unitários Homogeneizados Encontrados na Pesquisa:
 Menor $Vu (R\$/m^2) = 2.876,00$
 Maior $Vu (R\$/m^2) = 7.212,00$

Unitário Homog. Saneado (excluindo elementos discrepantes, menor e maior*): $Vuf (R\$/m^2 \times m^2) = 4.319,00$

Limites do Subitem 10.6.7.b da Norma do IBAPE/2011:
 Limite Mínimo = $Vuf - 30\% (R\$/m^2 \times m^2) = 3.023,00$
 Limite Máximo = $Vuf + 30\% (R\$/m^2 \times m^2) = 5.615,00$

Valores Unitários Homogeneizados Encontrados na Pesquisa:
 Menor $Vu (R\$/m^2 \times m^2) = 3.845,00$
 Maior $Vu (R\$/m^2 \times m^2) = 4.743,00$

Conclusão Técnica da Pesquisa: Valor Unitário Homogeneizado Médio dentro dos limites exigidos pelas Normas Técnicas



AVALIAÇÃO TÉCNICA DE MERCADO NO ESTADO ENCONTRADO

PROCESSO 0010365-07.2023 da R.39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP
AVALIANDO Prédio nºs 65/67 da Rua Polignano a Mare - Subdistrito Brás - São Paulo/SP
TIPO Grupo III - 8ª Zona - Comércio ou Serviços de Padrão Médio
DATA BASE Maio/2023

Fonte: Pesquisa de Mercado da Perícia

Áreas Tabulares: AT = 328,00 m²
AC = vide avaliação individualizada a seguir

Valor Unit. Homogeneizado Médio: Vuf (R\$/m²) = 4.319,00

Unitário do Avaliando:

tipo	IL	Testada (lim.)	Profundidade	Topografia	Melh.Púb.
avaliando	100,00	6,00	54,67	plano	todos
área excedente	-x-	-x-	88,02	-x-	-x-
fator	1,00	não adotado	1,07	1,00	1,00
fator %	0,00%	0,00%	7,00%	0,00%	0,00%
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	81,00	0,00	0,00

tipo	Mult.Testadas	Área	Demais		Somatório
referência	1	entre 200-500	paradigma		
avaliando	-x-	328,00	-x-		
fator	0,00	não se aplica	1,00		
fator %	0,00%	0,00%	0,00%		
homog. (R\$/m²)	0,00	0,00	0,00		81,00

Valor Unitário Homogeneizado do Avaliando: Vua (R\$/m²) = 4.400,00

Avaliação do Terreno:

Vt (R\$) = AT x Vua = 1.443.200,00

Avaliação da Construção:

Loja AC (m²) i (padrão) R8N (R\$/m²) Foc (idade ap. - % - estado)
Vc1 (R\$) = 76,50 x 3,378 x 1.942,27 x 0,3317 = 166.485,00
comercial padrão construtivo simples 50 anos - 70% - e

Corredor AC (m²) i (padrão) R8N (R\$/m²) Foc (idade ap. - % - estado)
Vc2 (R\$) = 25,50 x 0,229 x 1.942,27 x 0,8458 = 9.593,00
cobertura padrão construtivo médio 10 anos - 14% - d

Casa AC (m²) i (padrão) R8N (R\$/m²) Foc (idade ap. - % - estado)
Vc3 (R\$) = 55,50 x 0,919 x 1.942,27 x 0,1920 = 19.020,00
casa padrão construtivo econômico 50 anos - 70% - g

We's externos AC (m²) i (padrão) R8N (R\$/m²) Foc (idade ap. - % - estado)
Vc4 (R\$) = 12,50 x 0,919 x 1.942,27 x 0,1920 = 4.284,00
casa padrão construtivo econômico 50 anos - 70% - g

Edícula AC (m²) i (padrão) R8N (R\$/m²) Foc (idade ap. - % - estado)
Vc5 (R\$) = 30,00 x 0,624 x 1.942,27 x 0,1920 = 6.981,00
casa padrão construtivo proletário 50 anos - 70% - g

V (R\$) = Vt + Vc1 + Vc2 + ... + Vc5 = 1.649.563,00