



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP.

PROCESSO DIGITAL n.º: 1000831-80.2019.8.26.0126

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito Judicial, honrosamente nomeado nos presentes autos de ALIENAÇÃO JUDICIAL em que figuram como litigantes **ISAAC BOTELHO CORDEIRO** e **MARIANE OLIVEIRA DO ESPÍRITO SANTO**, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., expor e requerer o quanto segue:

1 - **JUNTADA** aos autos do anexo Laudo Pericial do bem imóvel objeto dos autos e situado à Rua Manoel Caires de Souza, n.º 307 - Pereque Mirim - CEP: 11668-342 - Caraguatatuba/SP.

2 - Em virtude da apresentação do laudo pericial a contento, requer a expedição de **OFÍCIO LIBERATÓRIO** dos honorários periciais reservados pela Defensoria Pública deste Estado Bandeirante (fls. 210).



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



Termos em que,
Pede Deferimento;
Caraguatatuba, 09 de março de 2022.

Bel. Douglas Pires Costa

Perito em Reabilitação de Dependentes Químicos
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
Perito Automotivo
CRECI/SP: 54.626-F
APEJESP: 1591
CNAI: 07166
TJSP: 22233

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-86.2022.8.26.0126 e código EAJWBJ79FH.



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 26 de fevereiro de 2020, o Perito Judicial **DOUGLAS PIRES COSTA**, matrícula n.º 1591 da APEJESP (Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo), com inscrição sob n.º 54.626-F do CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) e sob n.º 07166 do CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI), foi honrosamente nomeado pelo EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE CARAGUATATUBA -, nos termos da r. decisão saneadora de fls. 126/128, para desempenhar as suas funções com **honestidade, lealdade e disciplina**, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos de processo n.º 1000831-80.2019.8.26.0126, em regular tramitação perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível de Caragatatuba/SP.

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Um laudo é o resultado de uma vistoria ou uma pesquisa: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão controversa ou que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o laudo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas.



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



As avaliações devem produzir valor que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO.

Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Técnicas de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais, elaboradas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados.

Sendo assim, a avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel. Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que é determinada, no caso sub exame, a avaliação mercadológica do bem posto em questão.

II - HISTÓRICO:

Trata-se de ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM IMÓVEL proposta pelo autor Isaac Botelho Cordeiro em face da ré Mariane Oliveira do Espírito Santo, visando a avaliação mercadológica da propriedade e de seu respectivo valor locatício, cujo imóvel localizado nesta Urbe, à Rua Manoel Caires de Souza, n.º 307, bairro do Pereque Mirim.

III - CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:

De perícia judicial do bem imóvel supra-mencionado e de suas respectivas benfeitorias, situado na



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



R. Manoel Caires de Souza, 307, Pereque Mirim, Caraguatatuba/SP.

IV - EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital da marca SONY Cyber-Shot 16.1 mega pixels e uma Trena Digital da marca BOSCH, modelo GLM 80 Professional.

V - DOS EXAMES:

Foi realizada vistoria no imóvel supra-mencionado, às 16hs:00min do dia 04/03/2022, cujos ocupantes do imóvel autorizaram o livre acesso ao interior da propriedade, da qual já haviam tomado conhecimento nos termos do MANDADO DE INTIMAÇÃO acostado às fls. 225 dos autos.

Verificou-se tratar-se de imóvel ocupado pela Sra Mariane Oliveira do Espírito Santo, a qual informou a este perito judicial que a propriedade é desprovida de registro imobiliário, bem como desprovida de lançamento de I.P.T.U.

Concluiu-se tratar-se de direitos possessórios, atualmente e exclusivamente ocupados pela ré.

VI- METRAGEM DOS IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando possui metragem de **terreno** de 330,00 m², ou seja, 6,00 metros de frente para a Rua Manoel Caires de Souza por 55,00 metros, de ambos os lados, da frente aos fundos.

No terreno em tela, encontram-se edificadas construções em 2 pavimentos, de padrão simples,



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233

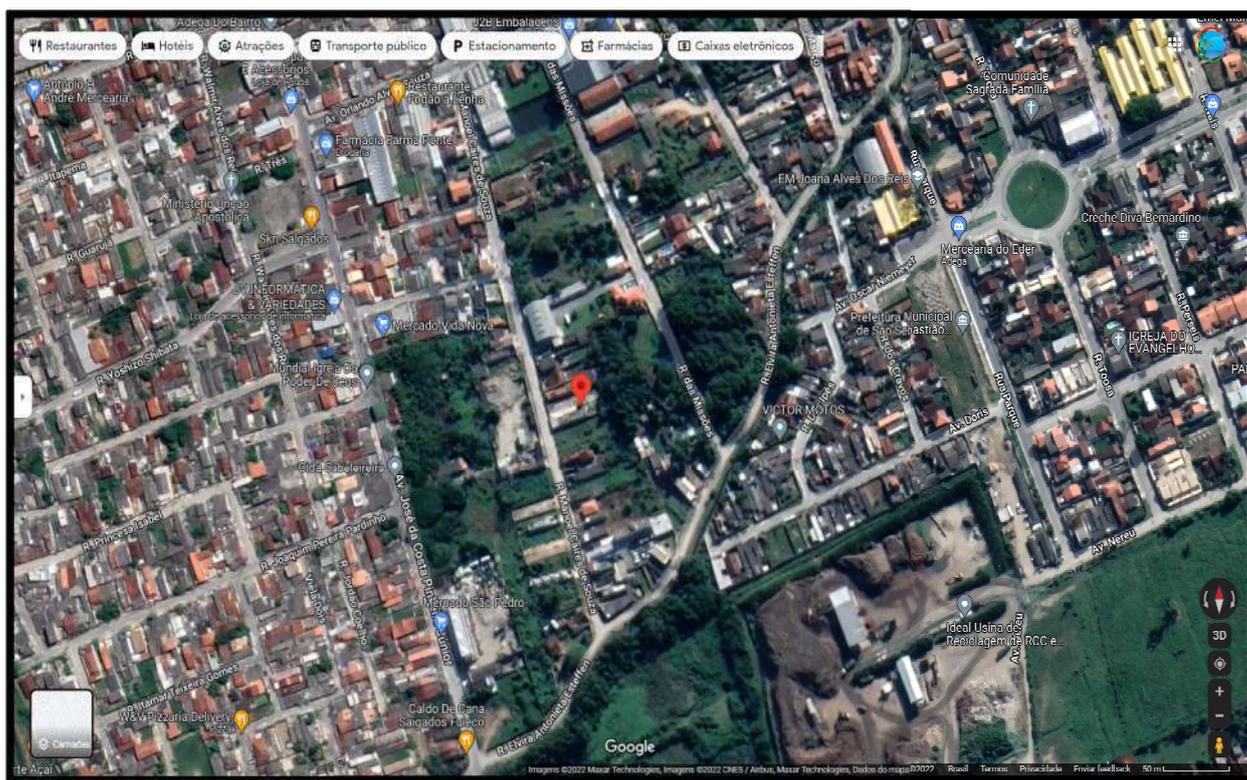


encontrando-se a parte térrea com acabamento parcial e o pavimento superior sem acabamento externo.

As **construções** são compostas de 1 (um) dormitório com 1 (uma) suíte, 1 (uma) Sala, 1 (um) Escritório, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) garagem coberta para dois veículos, totalizando 94,60m², classificada como padrão baixo e com idade aparente de 10 (dez) anos.

VII - LOCALIZAÇÃO:

Conforme descrições acima demonstradas e extraídas dos autos, o imóvel em tela possui a seguinte localização, vejamos:



Vista aérea do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ LUIZ PEREIRA COSTA, PERITO JUDICIAL, e publicado em 09/08/2022 às 12:02:58. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-86.2022.8.26.0126 e código 2-AAA-BG794.



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por imóveis de baixo padrão, possuindo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviços de coleta de lixo, TV à cabo e pavimentação asfáltica, além de COMÉRCIOS em geral ao seu redor.

VII - ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança; higiene, mobilidade, lazer, a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop. 1991, pág 68, em sua festejada obra nos ensina que:

"Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado".

No caso em tela, o nível de aproveitamento eficiente do imóvel também será considerado para efeitos de avaliação, cuja definição encontra-se contemplada na NBR 14.653-2 no item 3, *in verbis*:



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



"3.1 - aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Depreende-se do conceito acima transcrito que se deve dar ao imóvel o melhor aproveitamento, sempre que as circunstâncias assim o permitam. Com efeito, o aproveitamento eficiente seria aquele máximo e ótimo.

Neste diapasão, citamos as lições do grande mestre e pioneiro da Engenharia de Avaliações no Brasil, o Engenheiro Luiz Carlos Berrini em sua obra clássica "Avaliações de Imóveis", pag. 14 (3ª edição), *in verbis*:

"Com referência aos processos de desapropriação, que nos últimos anos tiveram grande importância em São Paulo e no Rio de Janeiro, devemos acentuar que o processo de desapropriação é um processo público em que se discute o valor da coisa expropriada, e, sob esta condição, os peritos e assistentes técnicos acham-se na obrigação de fazer sobressair todas as possibilidades econômicas dos imóveis pelo seu aproveitamento racional e eficiente, ainda mesmo quando os proprietários de tais imóveis, ou desconhecem essas possibilidades ou não tenham recursos para dar-lhes valia".

Outrossim, na obra citada agora em suas fls. 87 (3ª edição), abordando o que denominara "Método Básico, de Máximo e Ótimo Aproveitamento", assim discorreu:

"98. Os livros científicos norte-americanos que tratam do assunto de avaliação de imóveis, frequentemente fazem referências ao método de se avaliar um terreno, a que dão o nome de "highest and best use of the land", o qual pode ser apropriadamente traduzido por "aproveitamento máximo e ótimo do terreno", exprimindo-se assim uma aproveitamento que ocupa a maior área possível do lote por meio de estrutura



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



integralmente adequada às funções locais de situação, formato e dimensões, e também com as do bairro e onde se encontra o lote e as determinadas pelos Códigos de Obras e Sanitário da Cidade”.

O mestre, ainda, acrescenta logo à seguir que:

“100. Em suas linhas gerais o método de aproveitamento máximo e ótimo do terreno que apropriadamente pode ser chamado método de aproveitamento econômico eficiente do terreno, ou abreviadamente, método de aproveitamento eficiente, entendendo-se por eficiente aquele aproveitamento que com mínimo dispêndio no custo e na operação da benfeitoria construída resultará na produção da renda líquida máxima possível de se obter consistindo em projetar-se para o terreno em mãos uma benfeitoria ou edifício”. (grifei).

1 - O imóvel vistoriado e avaliado, objeto dos autos, perfazem a metragem total de 330,00m² de área de terreno, situado à Rua Manoel Caires de Souza, n.º 307 - Bairro Pereque Mirim, nesta Cidade e Comarca de Caraguatatuba/SP.

2 - Que no terreno em tela, encontra-se edificada construção assobradada em metragem aproximada de 94,06m², em padrão simples e com idade aparente de 10 (dez) anos.

3 - O imóvel avaliado não é foreiro ao Município de Caraguatatuba.

Em virtude do exposto acima, cabe a este “Expert” avaliador afirmar que:



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



Com as amostras encontradas nas pesquisas com imóveis similares e a aplicação do método comparativo utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador **CONCLUI** que o imóvel em questão está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor global aproximado de **R\$ 248.892,16** (duzentos e quarenta e oito mil, oitocentos e noventa e dois reais e dezesseis centavos).

Quanto ao valor do locativo mensal do bem imóvel em questão, descobriremos seu VALOR RENTÁBIL, ou seja, o valor obtido da propriedade, em função de suas receitas líquidas, prováveis e futuras, segundo prognósticos feitos com base nas receitas e despesas recentes e na tendência dos negócios, ou seja, é plenamente possível encontrarmos o valor da locação pelo valor de venda mercadológica do imóvel.

Por assim ser, aliado a tendência do mercado somada à experiência profissional deste auxiliar do juízo, aplicando-se ao caso em testilha, temos que para imóveis semelhantes ao ora avaliado a remuneração gerada pelo mercado em torno de 0,7% do valor do imóvel, ou seja, sua locação gira em torno de **R\$ 1.742,24** (hum mil, setecentos e quarenta e dois reais e vinte e quatro centavos) mensais.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Perícia Judicial, aos 09 de março de 2022.



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



fls. 257

ANEXOS

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

ANEXO II - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O M²

ANEXO III - CÁLCULOS DAS CONSTRUÇÕES

ANEXO IV - CONCLUSÕES

ANEXO V - FOTOGRAFIAS

ANEXO VI - TABELA DE ROSS-HEIDECKE



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS PARADIGMAS AO AVALIANDO

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

N.º	BAIRRO	METRAGEM	VALOR DE VENDA	VALOR/M ²	CONTATO/VENDEDOR
1	Pereque Mirim	280,00 m ²	R\$ 110.000,00	R\$ 392,85	Cristina R. Imóveis (12) 3888-2541
2	Pereque Mirim	250,00 m ²	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00	Cristina R. Imóveis (12) 3888-2541
3	Pereque Mirim	840,00 m ²	R\$ 385.000,00	R\$ 458,33	Cristina R. Imóveis (12) 3888-2541
4	Pereque Mirim	510,00 m ²	R\$ 270.000,00	R\$ 529,41	Cristina R. Imóveis (12) 3888-2541
5	Enseada	450,00 m ²	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44	Necta Imóveis (12) 3888-3883
				R\$ 2.305,03	

- (1) https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pereque-mirim-2962946004.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_sp
- (2) https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pereque-mirim-2957648206.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=sale_sp
- (3) <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pereque-mirim-2947109314.html>
- (4) <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pereque-mirim-2954805309.html>
- (5) <https://www.nectaimoveis.com.br/comprar/sp/sao-sebastiao/enseada/terreno/68778405>
- (6)



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



ANEXO II

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 5 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA ARITMÉTICA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 5 AMOSTRAS} / 5 = \\ &\text{R\$ } 2.305,03 / 5 = \text{R\$ } \mathbf{461,00} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{VALOR DOS IMÓVEIS} &= \text{ÁREA TOTAL DO TERRENO} \times \text{R\$/m}^2 \text{ MÉDIO} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL (área do terreno)} &= 330,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 461,00 = \text{R\$ } \\ &\mathbf{152.130,00} \end{aligned}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador
Optou-se pela eliminação de uma amostra mais alta e de uma mais baixa

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 3 AMOSTRAS} / 3 = \\ &\text{R\$ } 1.382,77 / 3 = \text{R\$ } \mathbf{460,92} \\ \text{VALOR DO TERRENO} &= 330,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 460,92 = \text{R\$ } \mathbf{152.103,60} \end{aligned}$$



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



fls. 280

ANEXO III

CÁLCULOS DAS CONSTRUÇÕES EDIFICADAS NO TERRENO

a) **EDIFICAÇÕES:**

Área construída: 94,60m² x R\$ 1.621,45 (*CUB-SINDUSCON -
Fevereiro/22) = R\$ 153.389,17
Idade aparente da construção: 10 anos
Depreciação: - 36,90% (Ross Heidecke - F-10)
R\$ 153.389,17 - 36,90% = **R\$ 96.788,56**



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



fls. 202

ANEXO V

FOTOGRAFIAS



Foto 01 - Vista frontal do imóvel.



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



Foto 02 - Vista lateral direita (LD) com logradouro.



Foto 03 - Vista lateral esquerda (LE) com logradouro.



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233

fls. 224



Foto 04 - Vista do quintal do imóvel.

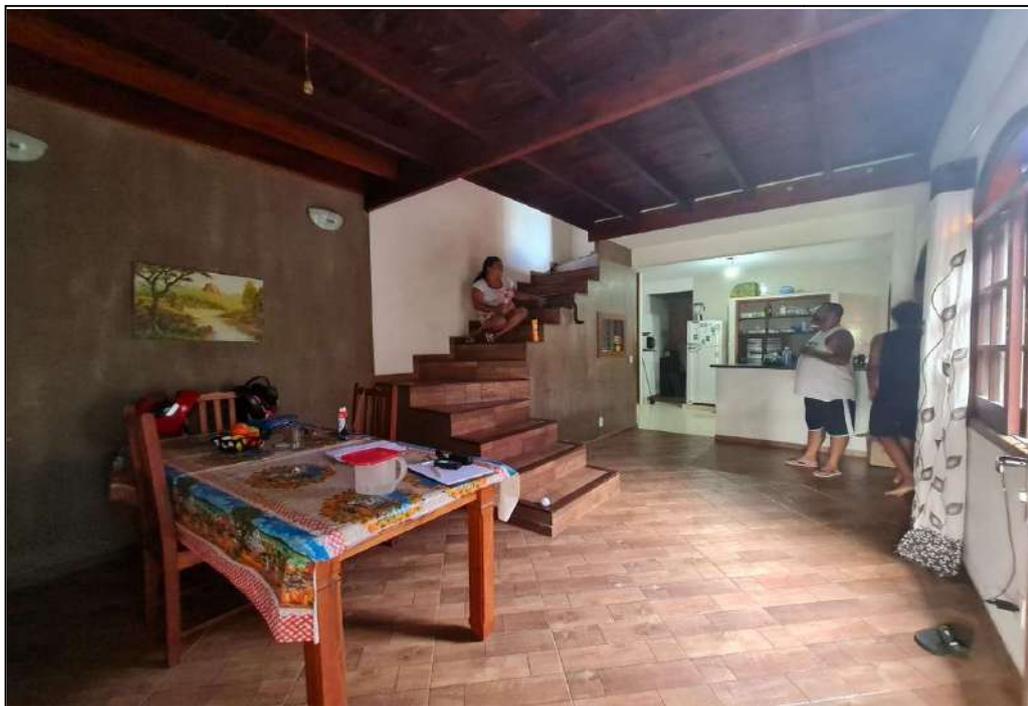


Foto 05 - Vista interna do imóvel (sala).



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



fls. 235



Foto 06 - Vista interna do imóvel (cozinha).



Foto 07 - Vista interna do imóvel (banheiro).

Av. Padre Anchieta, n.º 6278 - Loja 1 - Balneário Oásis - CEP: 11750-000 - Peruíbe/SP Fone: (13) 99607-7874

E-MAIL - douglas.peritojudicial@gmail.com



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



Foto 08 - Vista interna do imóvel (dormitório).



Foto 9 - Suíte



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



fls. 257

ANEXO VI

Tabela de Ross Heidecke



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



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

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: % VU = Porcentagem da Vida Útil

- A = Novo
- B = Entre Novo e Regular
- C = Regular
- D = Entre Regular e Reparos Simples

- E = Reparos Simples
- F = Entre Reparos Simples e Importantes
- G = Reparos Importantes
- H = Reformas de Grande Porte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-86.2022.8.26.0126 e código 0A41B39F.



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



fls. 249

ANEXO VII

*Cub Sinduscon
Fevereiro/2022*



DOUGLAS PIRES COSTA

Perito Judicial

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591 / TJSP: 22233



Setor de Economia



Boletim Econômico - Fevereiro de 2022(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
fev/21	143,54	1,42	2,56	10,16	142,17	0,08	0,08	2,86	145,61	3,27	6,06	21,77	139,64	0,00	0,00	1,62
mar/21	145,93	1,66	4,27	11,89	142,17	0,00	0,08	2,86	151,25	3,87	10,17	26,18	139,64	0,00	0,00	1,62
abr/21	148,14	1,51	5,84	14,04	142,32	0,11	0,19	3,87	156,26	3,31	13,82	30,05	139,64	0,00	0,00	1,62
mai/21	151,41	2,21	8,18	16,36	145,64	2,33	2,53	8,29	159,48	2,06	16,16	32,16	142,82	2,27	2,27	3,93
jun/21	155,87	2,94	11,37	18,26	150,48	3,32	5,93	7,63	163,49	2,52	19,09	35,25	146,64	2,68	5,01	5,62
jul/21	157,47	1,03	12,51	18,32	150,48	0,00	5,93	8,39	167,28	2,32	21,85	37,31	146,64	0,00	5,01	5,01
ago/21	158,36	0,57	13,15	18,22	150,48	0,00	5,93	8,39	169,39	1,26	23,39	36,73	146,64	0,00	5,01	5,01
set/21	159,55	0,75	14,00	17,08	150,48	0,00	5,93	8,15	172,20	1,66	25,43	33,54	146,64	0,00	5,01	5,01
out/21	159,55	0,00	14,00	15,68	150,48	0,00	5,93	5,93	172,19	0,00	25,43	29,98	146,64	0,00	5,01	5,01
nov/21	159,95	0,25	14,28	14,87	150,75	0,17	6,12	6,12	172,78	0,34	25,86	27,45	146,79	0,11	5,12	5,12
dez/21	160,32	0,23	14,55	14,55	151,06	0,21	6,34	6,34	173,25	0,27	26,20	26,20	146,79	0,00	5,12	5,12
jan/22	160,92	0,38	0,38	13,70	151,06	0,00	0,00	6,34	174,68	0,82	0,82	23,89	146,79	0,00	0,00	5,12
fev/22	161,22	0,19	0,56	12,32	151,06	0,00	0,00	6,26	175,39	0,41	1,23	20,45	146,79	0,00	0,00	5,12

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2022

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	842,82	51,08
Material	759,51	46,03
Despesas Administrativas	47,62	2,89
Total	1.649,95	100,00

(*) Encargos Sociais: 145,14%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2022 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.621,45	0,40	R-1	1.959,55	0,17	R-1	2.413,56	0,22
PP-4	1.528,05	0,52	PP-4	1.876,92	0,20	R-8	1.959,87	0,20
R-8	1.464,80	0,49	R-8	1.649,95	0,19	R-16	2.108,33	0,17
PIS	1.118,37	0,51	R-16	1.600,93	0,20			

(*) 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, fevereiro de 2022 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	1.922,11	0,22	CAL-8	2.038,15	0,24
CSL-8	1.662,11	0,15	CSL-8	1.793,03	0,17
CSL-16	2.219,61	0,16	CSL-16	2.391,04	0,17
RP1Q	1.718,87	0,28			
GI	950,95	0,19			

(*) 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

Fonte: Secom/SindusCon-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-86.2022.8.26.0126 e código 0A91B39F.