

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª (Segunda) Vara Cível da
Comarca de Monte Aprazível-S.P.

- * Autos de Cumprimento de sentença – DIREITO CIVIL
- * **Processo nº 0000456-75.2021.8.26.0369**
- * Requerente: José Demétrios Roque
- * Requerido: Maria de Lourdes da Conceição

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima
epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de expor e requerer o
quanto segue:

a) a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** aos autos.

b) oficiar a Defensoria Pública do Estado para que efetue o depósito dos
honorários do perito, uma vez que o trabalho pericial se encontra juntado nos
autos e já foi efetuada a reserva do valor para suportar o pagamento do
honorário pericial, conforme Artigo 2º, Inciso IV, da Deliberação CSDP nº
92/2.008; em conformidade com o documento de fls. 70.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 15 de junho de 2022.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

S U M Á R I O

Página 1.....	Capa
Página 2.....	Sumário
Página 3.....	A. Introdução
Páginas 4/7.....	B. Vistoria/Constatações
Páginas 7/9.....	C. Considerações Relevantes
Página 9/12.....	D. Metodologia
Páginas 12/14.....	E. Cálculos dos Valores.
Páginas 14/15.....	F. Quesitos da Requerida.
Página 15.....	G. Conclusão
Página 15.....	Termo de Encerramento
Páginas 16/25.....	Anexos fotográficos
Página 26.....	Tabela de Ross-Heidecke
Página 27.....	Boletim Econômico Sinduscon-SP/Tabela CUB

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

- A.1** O presente feito trata-se de Autos de Cumprimento de sentença - Direito Civil, requerida por José Demétrios Roque contra Maria de Lourdes da Conceição, Processo nº 0000456-75.2021.8.26.0369, que flui pela 2ª Vara da Comarca de Monte Aprazível – S.P.
- A.2** Em sua R. Decisão de fls. 57/58 dos autos, o MM. Juiz designou este engenheiro signatário para realizar avaliação do imóvel objeto. Ainda nesta mesma R. Decisão o MM. Juiz, facultou às partes a indicação de eventuais assistentes técnicos e formulação de quesitos.
- A.3** Às fls. 63 dos autos, a parte ora autora, indicou como assistente técnico o senhor Odecio Antônio Junqueira Junior e deixou de formular quesitos.
- A.4** Por outro lado, às fls. 64 dos autos, a parte ora requerida, apenas formulou quesitos deixando de indicar assistentes técnicos.
- A.3** De acordo com o documento de fls. 76 dos autos (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM. Juiz para o dia 22 de fevereiro de 2022 (terça-feira) as 16:00 horas, na rua Acre nº 194 em Nipoã-S.P. Na ocasião desses exames esteve presente a requerida senhora Maria de Lourdes Conceição (que mora no imóvel com seus 02 (dois) filhos) e, a procuradora de requerida Dra. Beatriz Roberta Sant'ana.

B – VISTORIA/CONSTATAÇÕES -

Por ocasião da vistoria realizada “in loco” em 22/02/2022 as 16:00 horas e também face aos documentos acostados aos autos, temos a registrar:

B.1 DA MATRÍCULA:

O imóvel em questão, é objeto da **Matrícula sob nº 17.431 do ° O.R.I.** de Monte Aprazível (doc. de fls. 7/9) e conforme consta no *caput* deste documento é assim descrito:

“Um terreno na cidade de Nipoã, distrito e Município do mesmo nome, comarca de Monte Aprazível, situado com frente para a rua “Acre”, foreiro ao patrimônio, municipal de Nipoã, constituído de parte do Lote nº 10, da quadra 40, medindo dez metros e trinta centímetros (10,30) de frente, igual dimensão nos fundos, por doze metros e cinquenta centímetros (12,50) de cada lado e da frente aos fundos, encerrando uma área de cento e vinte e oito metros e setenta e cinco centímetros (128,75) quadrados, dentro das seguintes medidas e confrontações: - pela frente dez metros e trinta centímetros (10,30) confrontando-se com a Rua Acre; pelo lado direito de quem da mencionada rua olha para o terreno, confronta-se com Alcides Ezequiel Soares, numa extensão de doze metros e cinquenta centímetros (12,50); pelo lado esquerdo confronta-se em igual dimensão com propriedade de Ademar Domingos Gomes e sua mulher; Osvaldo Domingos Gomes e sua mulher; Adelides Gomes Carlota e seu marido; Wilson Domingos Gomes e sua mulher; Maria Luiza Gomes Inácio e seu marido; Elizabete Domingos Gomes; Celso Luiz Gomes e Iria Fedossi Veronez e seu marido; e finalmente pelos fundos com Oreste Orati, numa extensão de dez metros e trinta centímetros (10,30)”

B.2 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação em pauta, possui as seguintes e principais características:

- Matrícula sob nº 17.431 do ° O.R.I. de Monte Aprazível.
- **Designação:** Lote nº 10, da quadra 40 da Cidade de Nipoã.
- **Formato:** retangular.
- **Frente:** 10,30 metros para a Rua Acre.

→ **Lateral direita:** 12,50 metros confrontando com propriedade de Alcides Ezequiel Soares.

→ **Lateral esquerda:** 12,50 metros confrontando com propriedade de Ademar Domingos Gomes e sua mulher; Osvaldo Domingos Gomes e sua mulher; Adelides Gomes Carlota e seu marido; Wilson Domingos Gomes e sua mulher; Maria Luiza Gomes Inácio e seu marido; Elizabete Domingos Gomes; Celso Luiz Gomes e Iria Fedossi Veronez e seu marido.


→ **Fundos:** 10,30 metros confrontando com propriedade de Oreste Orati.

→ **Área: 128,75 metros quadrados** (de acordo Matrícula nº 17.431).

B.3 DAS BENFEITORIAS (construções):

No interior do terreno acima descrito, foi erigida uma edificação térrea de natureza e ocupação residencial constituída pelos seguintes compartimentos:

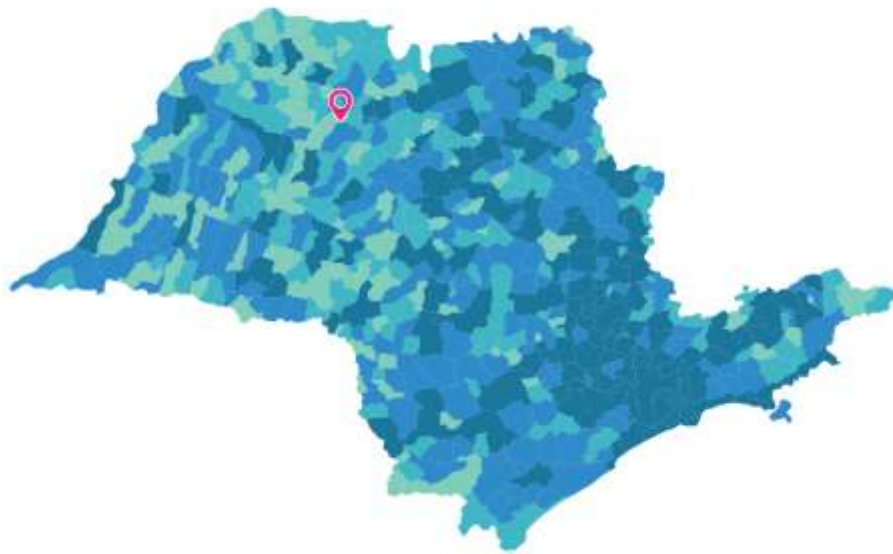
Compartimentos	Piso	Revestimento	Forro
Área de serviço nos fundos	Cerâmico (20x30)		Sem forro, coberto por telha de fibrocimento
Cozinha	Cerâmico (20x30)		Laje
Sala	Cerâmico (20x30)		Laje
Alpendre frontal	Cerâmico (20x30)		Laje
Hall interno	Cerâmico (20x30)		Laje
Banheiro	Cerâmico (20x30)	Cerâmico (20x30) em toda extensão das paredes	Laje
02 dormitórios	Cerâmico 20x30)		Laje
Área total construída: 85,87m² (conforme averbação Av. 02/17.431 da Matrícula 17.431).			

 **Observação:** O imóvel em questão, necessita-se de reparos importantes face às patologias/anomalias existentes na edificação em pauta (vide fotografias anexas). Face à essa realidade, a construção existente no interior do lote se encontra bem aquém de suas condições normais de uso e de habitabilidade e, em sendo assim, necessita receber manutenções.

B.4 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

B.4.1 Conforme já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no município de Nipoã-SP. Município esse que dista cerca de 492 quilômetros da capital paulista. Vide, reprodução abaixo:



B.4.2 Salientamos ainda que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de Nipoã, possui uma área territorial de 137,609km² e a população estimada para o ano de 2021 é de 5.381 pessoas, possuindo densidade demográfica de 31,01hab/km² (ano de 2010) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,713 (ano de 2010).

B.5 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

- * Rede de água.
- * Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- * Rede de telefone.

- * Rede elétrica de iluminação pública e domiciliar.
- * Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- * Serviços postais.
- * Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- * Serviços de coleta de lixo.
- * Serviços de transporte coletivo urbano.

C - CONSIDERAÇÕES RELEVANTES -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

C.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

- C.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.
- C.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.
- C.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- C.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.
- C.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- C.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

- C.2** A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.
- C.3** Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transación*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.
- C.4** No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- C.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.
- C.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.
- C.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- C.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.
- C.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

C.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividades e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

D - METODOLOGIA -

Para estimarmos o valor de mercado do bem em questão, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; considerando e procedendo da seguinte maneira:

D.1 Seguiremos os preceitos da **NBR 14.653** – Avaliação de Bens, em sua parte 1 (Procedimentos Gerais) e **Parte 2 (Imóveis Urbanos)** da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos. Especificamente neste caso, para aferirmos o valor de mercado do bem em pauta, seguiremos os preceitos item 8.2.4 – MÉTODO EVOLUTIVO –, da referida NBR 14.653-2.

D.2 Assim para estimarmos, o valor de mercado do bem em questão, procederemos assim:

D.2.1 Aplicaremos o chamado MÉTODO EVOLUTIVO, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização.

D.2.2 Para o cálculo do valor de mercado do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($qt = R\$/m^2$). Então, para o cálculo do terreno nu, utilizaremos do Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar.

A condição necessária à aplicação do método é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação. Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar. Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_t = A_t \times q_t$$

Onde:

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno

q_t = valor unitário obtido em pesquisa

D.2.3 Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria, após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUB) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso. Registramos ainda que, o trabalho de caracterização de benfeitorias para fins de avaliação exige do profissional não só um conhecimento profundo de construção civil, como também o domínio de técnicas de reconhecimento do mercado imobiliário. Antes de iniciar a identificação das características de uma construção e de seus acessórios, é imprescindível que o Engenheiro Civil ou Arquiteto tenha examinado o mercado local, visando a identificar o conjunto de características que efetivamente influencia, ou pode influenciar, a formação do seu valor. Nesta etapa também é importante que se apurem as tendências de ocupação e uso da região, e de arquitetura e concepção dos imóveis que efetivamente são absorvidos pelo mercado.

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

Onde:

K_d = coeficiente de depreciação

K = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d \times F_{ajuste}$$

Onde:

V_b = Valor da benfeitoria

A_b = Área da benfeitoria

q_b = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m²)

K_d = Coeficiente de depreciação

F_{ajuste} = em função da construção não estar 100% concluída

D.2.4 Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel.

V_t = Valor do terreno.

V_b = Valor da benfeitoria.

F_c = Fator de comercialização

✚ Observação 1: para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações - Editora Pini; que é o seguinte:

✚
I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências - padrão alto - normal.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 40%
	Até cinco anos	→ 30%
	Até dez anos	→ 20%
	Até quinze anos	→ 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais - padrão baixo.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 25%
	Até cinco anos	→ 15%
	Até dez anos	→ 10%
	Até quinze anos	→ 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 40%
	Até cinco anos	→ 30%
	Até dez anos	→ 20%
	Até quinze anos	→ 10%


E - CÁLCULOS DOS VALORES-

Passaremos agora, a calcular o justo e real valor de mercado do bem em questão:

E.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

E.1.1 Valor unitário adotado (R\$/m²):

$$q_t = \mathbf{R\$ 250,00/m^2}$$

 Observação: ressaltamos que, o valor unitário de R\$ 250,00/m² que adotamos para o terreno nu no presente caso, foi apurado em função da experiência profissional do signatário e também em função de muitas outras avaliações judiciais que já realizamos na cidade de Nipoã. Além disso, foi considerado também, para adotar esse valor unitário de R\$ 250,00/m² para o terreno, as dimensões precípuas do mesmo, ou seja, sua testada de 10,30 metros, suas medidas laterais de 12,50 metros para cada lado e também sua área total de 128,75 metros quadrados.

E.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{\text{terreno}} = A_t \times q_t$$

$$V_{\text{terreno}} = 128,75\text{m}^2 \times \text{R\$ } 250,00/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 32.187,50$$

E.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

E.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.807,46/\text{m}^2$$

E.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 71,3 \text{ (idade em percentagem da vida = 53\%);}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 71,3) \div 100$$

$$K_d = 0,287$$

E.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_{\text{benfeitoria}} = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_{\text{benfeitoria}} = 85,87\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.807,46/\text{m}^2 \times 0,287$$

$$V_{\text{benfeitoria}} = \text{R\$ } 44.544,29$$

E.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão, será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_{\text{imóvel}} = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_{\text{imóvel}} = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_{\text{imóvel}} = (\text{R\$ } 32.187,50 + \text{R\$ } 44.544,29) \times 1,00$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 77.000,00 \text{ (arredondando)}$$

F - QUESITOS DA REQUERIDA DE FLS. 64 -

F.1 Descrever e indicar a totalidade de área.

Resposta: Conforme já asseveramos na epígrafe 2 deste trabalho técnico, o terreno do imóvel em pauta, possui uma área total de 128,75 metros quadrados. Já as benfeitorias erigidas no interior deste terreno, possui uma área de 85,87 metros quadrados.

F.2 Qual a metragem da área construída do referido imóvel.

Resposta: Conforme já registramos mais de uma vez neste trabalho técnico, as benfeitorias erigidas no interior do terreno em questão, possui uma área de 85,87 metros quadrado, conforme Av. 02/17.431 da Matrícula 17.431.

F.3 Qual a quantidade de cômodos que a residência possui.

Resposta: Vide, por favor, tabela abaixo:

Compartimentos	Piso	Revestimento	Forro
Área de serviço nos fundos	Cerâmico 20x30		Sem forro, coberto por telha de fibrocimento
Cozinha	Cerâmico 20x30		Laje
Sala	Cerâmico 20x30		Laje
Alpendre frontal	Cerâmico 20x30		Laje
Hall interno	Cerâmico 20x30		Laje
Banheiro	Cerâmico 20x30	Cerâmico 20x30 em toda extensão das paredes	Laje
02 dormitórios	Cerâmico 20x30		Laje

F.4 Descreva a localização do imóvel e sua topografia.

Resposta: O imóvel em pauta, se encontra situado à rua Acre nº 194 na cidade de Nipoã-S.P.

F.5 Descrever, pormenorizadamente demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa.

Resposta: Vide, por favor, epígrafe 2 deste Laudo de Avaliação.

G - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, **em junho de 2022**, concluímos que o imóvel **objeto da Matrícula 17.431 do ° O.R.I. de Monte Aprazível**, situado à rua Acre nº 194 na cidade de Nipoã-S.P. e nas condições físicas em que a edificação se encontra (vide fotos anexas), possui o valor de mercado da ordem de:

Valor de **100%** do imóvel..... **R\$ 77.000,00**

Valor de **50%** do imóvel..... **R\$ 38.500,00**

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0000456-75.2021.8.26.0369 da 2ª Vara da Comarca de Monte Aprazível) segue em 27 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 15 de junho de 2022.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

*Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar
as características construtivas do imóvel situado
à rua Acre nº 194 em Nipoã-S.P.,
objeto da Matrícula nº 17.431*





Foto 03



Foto 04





Foto 07



Foto 08







Foto 13



Foto 14





Foto 17



Foto 18

Tabela de Ross-Heidecke
 Depreciação Física — Fator "k"

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

- 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) Entre reparos importantes e s/valor

Setor de Economia



Boletim Econômico - Maio de 2022

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=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	
mai/21	238,62	2,23	7,80	15,53	263,41	2,36	2,54	6,12	211,36	2,06	16,16	32,16	251,25	2,27	2,27	3,93
jun/21	245,76	3,00	11,03	17,44	272,29	3,37	5,99	7,52	216,68	2,52	10,09	35,25	257,97	2,68	5,01	5,62
jul/21	248,12	0,96	12,09	17,46	272,29	0,00	5,99	6,40	221,70	2,32	21,85	37,31	257,97	0,00	5,01	5,01
ago/21	249,44	0,53	12,69	17,37	272,29	0,00	5,99	6,40	224,50	1,26	23,39	36,73	257,97	0,00	5,01	5,01
set/21	251,19	0,70	13,48	16,33	272,29	0,00	5,99	6,18	228,21	1,66	25,43	33,54	257,97	0,00	5,01	5,01
out/21	251,18	0,00	13,47	15,03	272,29	0,00	5,99	5,99	228,21	0,00	25,43	29,98	257,97	0,00	5,01	5,01
nov/21	251,79	0,24	13,75	14,30	272,74	0,17	6,17	6,17	228,99	0,34	25,86	27,45	258,24	0,11	5,12	5,12
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	258,10	0,71	1,49	9,73	273,69	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1012,84	54,65
Material	790,77	42,67
Despesas Administrativas	49,80	2,69
Total	1.853,41	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,68%

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

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.807,46	3,95	R-1	2.209,44	4,19	R-1	2.695,35	3,81
PP-4	1.689,30	3,61	PP-4	2.104,59	4,12	R-8	2.190,83	3,79
R-8	1.618,32	3,65	R-8	1.853,41	4,13	R-16	2.357,75	4,02
PIS	1.242,75	3,62	R-16	1.797,67	4,10			

(*) 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 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	2.155,69	4,12	CAL-8	2.276,32	3,95
CSL-8	1.869,52	4,25	CSL-8	2.098,00	4,07
CSL-16	2.493,91	4,20	CSL-16	2.675,57	4,03
Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RP1Q	1.955,34	4,21			
GI	1.067,64	4,25			

(*) 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

1