



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA MISTA
DA COMARCA DE CAJAZEIRAS DO ESTADO DA PARAIBA.

AUTOR: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A
RÉU: SANTEX - SANTO ANTONIO INDÚSTRIA TEXTIL LIMITADA - EPP
Nº do processo: 0004139-11.2014.8.15.0131
Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
PARQUE INDUSTRIAL



DOMINGOS GUALBERTO DE OLIVEIRA
OFICIAL DE JUSTIÇA mat. 4721462

CAJAZEIRAS
2022





INDICE

01) PRELIMINARES.....	PÁG 03
02) LOCALIZAÇÃO.....	PÁG 03
03) VISTORIA	PÁG 08
04) FINALIDADE DO LAUDO.....	PÁG 08
05) OBJETIVO.....	PÁG 08
06) CARACTERÍSTICA DO BAIRRO.....	PÁG 09
07) METODOLOGIA	PÁG 10
07) DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	PÁG 10
08) DO LOTE.....	PÁG 11
09) CALCULO DO VALOR DO TERRENO.....	PÁG 12
10) DAS CONSTRUÇÕES.....	PÁG 1#
11) BENFEITORIAS.....	PÁG 14
12) CONCLUSÃO.....	PÁG 15
13) ENCERRAMENTO.....	PÁG 16





PRELIMINARES

Aos trinta dias do mês de agosto de dois mil e vinte e dois, em cumprimento ao mandado da MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Mista da Comarca de Cajazeiras: MAYUCE SANTOS MACEDO procedi à avaliação do **imóvel penhorado por Termo nos autos, Processo 0004139-112014.8.15.0131 em ID: 61182273, conforme segue, deixando de avaliar a máquina engomadeira 16 rolos, marca WEST POINT, serial C33584-33574** descrita no ID. Nº. 20588188. Tendo em vista não tê-la encontrado no imóvel indicado.

No Brasil, as normas que orientam a elaboração de laudos de avaliação de bens são as NBR 14653-1 (2019) e NBR 14653-2 (2011). O objetivo deste Laudo de Avaliação de Imóvel é a determinação do valor mais justo de mercado do **imóvel penhorado por Termo nos autos** (ID: 61182273), de propriedade da parte executada SANTEX. O imóvel: classificado como complexo industrial, conforme alínea i, 5.3 do capítulo 5 da ABNT NBR 14653-2:2004), foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo. O presente Laudo foi elaborado de acordo com as Normas ABNT NBR 14653 - 1: 2019, Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais; ABNT NBR 14653 - 2: 2011, Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, em especial seu item 8.2.1.4.2; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos

LOCALIZAÇÃO

UM PARQUE INDUSTRIAL EM TERRENO PRÓPRIO MEDINDO 40.260,00 m², (conforme Foto 1) SITUADA NA RODOVIA PB 400 - CAJAZEIRAS, ESTADO DA PARAÍBA, Km 01, (fotos 2, 3, 4, 5, 6,7) AEROPORTO, CAJAZEIRAS. REGISTRO IMOBILIÁRIO: R-27 da matrícula nº 2.853, às fls. 129, Livro nº 2-CJ, REGISTRO GERAL, no CARTÓRIO ANTÔNIO HOLANDA - 2º OFÍCIO DA COMARCA DE CAJAZEIRAS, Conforme ID 61182273 e ID.





Foto 1 (Vista 2D)



Fonte: Google Earth (2022) [https://earth.google.com/web/search/Cajazeiras,+PB/@-6.90159264,-](https://earth.google.com/web/search/Cajazeiras,+PB/@-6.90159264,-38.57169067,312.14200164a,410.49030375d,35y,271.66618608h,60t,0r/data=CngaThJlCiQweDdhNDcyZDA4MmQ4ZWRIInzoweDFjNTAyM2JmNWYyOGFkZTgZdV4ZCo6RG8AhX6l4bYBHQ8AqDkNhamF6ZWlyYXMsIFBCGAEGASImCiQJhIUklb6ENEARhIUklb6ENMAZUdrUPB05NEAhJNctgS19VMAoAg)

[38.57169067,312.14200164a,410.49030375d,35y,271.66618608h,60t,0r/data=CngaThJlCiQweDdhNDcyZDA4MmQ4ZWRIInzoweDFjNTAyM2JmNWYyOGFkZTgZdV4ZCo6RG8AhX6l4bYBHQ8AqDkNhamF6ZWlyYXMsIFBCGAEGASImCiQJhIUklb6ENEARhIUklb6ENMAZUdrUPB05NEAhJNctgS19VMAoAg](https://earth.google.com/web/search/Cajazeiras,+PB/@-6.90159264,-38.57169067,312.14200164a,410.49030375d,35y,271.66618608h,60t,0r/data=CngaThJlCiQweDdhNDcyZDA4MmQ4ZWRIInzoweDFjNTAyM2JmNWYyOGFkZTgZdV4ZCo6RG8AhX6l4bYBHQ8AqDkNhamF6ZWlyYXMsIFBCGAEGASImCiQJhIUklb6ENEARhIUklb6ENMAZUdrUPB05NEAhJNctgS19VMAoAg)





Foto 2

Entrada e Limite Lado OESTE (com a SANTEX) o portão de entrada lado leste (Rodovia BR 400 - São Jose de Piranhas).



Foto 3 (Testada 1)

Lado leste – rodovia PB 400 – Cajazeiras a São Jose de Piranhas.





Foto 4 (Testada 2)
Lado sul: Rodovia PB 400 (São José de Piranhas)



Foto 5 (Testada 2)
Lado sul: Rodovia PB 400 (São José de Piranhas)



FOTO 6

Lado norte – limite com a santex, foto externa



FOTO 7

Lado norte – limite com a santex, foto interna





VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, a vistoria foi realizada no dia 18 de agosto de 2022, teve acompanhamento do Senhor Wilson Araújo da Costa, que se apresentou como inquilino do imóvel Wilson Araújo Costa desde 2018: onde gerencia a empresa (Abrantes e Sarmento LTDA) em funcionamento desde o mesmo ano.

FINALIDADE

O presente trabalho tem por finalidade, avaliar o imóvel penhorado, descrito no ID 61182273 e ID 19785666.

OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, informar o valor mais justo do mercado do imóvel, baseado e fundamentado em pesquisa de mercado. A avaliação de imóveis busca atender quatro objetivos principais, quais sejam: o objetivo da avaliação, os informes sobre o imóvel avaliado, os dados coletados no mercado e o tratamento científico aplicado a esses informes (SÁ, 2013).

CARACTERÍSTICA DO BAIRRO

O Parque Industrial esta encravado entre rodovias estadual (PB 400) e Federal (BR 230), dando acesso à saída para a cidade de São Jose de Piranhas e cidade de Cachoeira dos Índios, Bom Jesus e o estado do Ceará e para as principais rodovias do estado. O imóvel avaliando situa-se, aproximadamente a 1,6 km de distância do centro, está localizado numa região de uso destinado tanto a moradia (Loteamento Omegapar e Agrovila), comércio (Marcenaria e Lojas de material de Construção) e Indústria (Patamutê Fiação). O bairro apresenta os melhoramentos públicos essenciais, tais como: rede de água; luz; esgoto; telefonia; iluminação pública; pavimentação; arborização e transporte público. Devendo considerar ainda que a “Zona Sul”(perímetro onde se acha o imóvel) tem valoração inferior a outros setores do município, conforme pesquisa de mercado.





METODOLOGIA

Para bens imóveis, a metodologia que deve ser aplicada para avaliar um bem depende de fatores como finalidade da avaliação, sendo exemplos venda aluguel, permuta seguro, desapropriação e inventário (SMANIOTTO, 2022). Conforme preconiza a ABNT NBR 14653 - 1: 2019 / NBR 14653 - 2:2011 para Imóveis Urbanos, deve-se encontrar o valor mais justo de mercado do imóvel avaliando. Assim, foram levadas em consideração as variáveis independentes, os fatores: oferta, Topografia e localização. A partir do valor do terreno, considerando o custo para reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, Utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Regressão Linear / Tratamento científico, não relatado o grau de fundamentação, tendo em vista a tecnicidade exigida, mas espera-se a proximidade necessária. Onde $VI = (VT + CB) \times FC$.

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

VI é o valor do imóvel;

VT é valor terreno;

CB é o valor da reedição das benfeitorias;

FC é valor de comercialização.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Na última década, Conforme relata Santos (2021) o mercado imobiliário passou por três fases. A primeira, conhecida como Era de Ouro, ocorrida entre 2008 e 2013, registrou alta na venda de imóveis em decorrência do consolidado e positivo cenário político e econômico do Brasil. Nesse período, as incorporadoras estavam em seu auge, expandindo as operações a nível nacional e apresentando grandes resultados.

Rodrigues (2022) afirma que, quando se fala em crise e recessão, urge se pensar as dificuldades enfrentadas pelo setor imobiliário, no entanto pesquisa do IBGE, comparando os períodos de 2011 a 2020 o PIB brasileiro apresentou uma taxa de crescimento significativa, havendo queda nos anos de 2015 e 2016, também em 2020. Essas variações negativas favorecem a demanda por imóveis, fazendo com que os.





Preços dos imóveis aumentem excessivamente, pois a oferta não supre a demanda. Tendo hoje uma situação inversa também segundo Jasper (2021).

Segundo o IBGE, o PIB (Produto Interno Bruto) da Construção Civil apresentou um aumento de 0,3% em 2019 – a primeira alta desde 2014. Atualmente, este mercado representa uma média de 8 a 10% do PIB Nacional, o que significa que sua retomada impulsiona a economia do País. No último ano, por exemplo, este setor foi responsável pela criação de cerca de 117 mil novos postos de trabalho. Com esses aspectos em vista, o segmento se apresentaria como um ambiente seguro em termos fiscais no contexto antes da pandemia (SANTOS 2021).

Lote

Descrição processo 0004139-11.2014.8.15.0131

TERMO DE PENHORA NOS AUTOS

NESTA DATA, 21 DE JULHO DE 2022, NESTA CIDADE E COMARCA DE CAJAZEIRAS-PB, CONFORME DETERMINAÇÃO JUDICIAL, DA DRª MAYUCE SANTOS MACEDO, JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA MISTA DESTA COMARCA, NOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, nº 0004139-11.2014.8.15.0131, MOVIDA PELO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A CONTRA SANTEX- SANTO ANTÔNIO INDÚSTRIA -EPP - FELIPE PIRES FERREIRA, BRUNO PIRES FERREIRA E LÍVIA PEREIRA BROCOS PIRES, PROCEDEI A PENHORA, POR TERMO NOS AUTOS DO BEM DADO EM GARANTIA DA CÉDULA Nº 91.2012.3816.7263, QUAL SEJA: UM PARQUE INDUSTRIAL EM TERRENO PRÓPRIO MEDINDO 40.260,00 m², SITUADA NA RODOVIA - CAJAZEIRAS, ESTADO DA PARAÍBA, Km 01, AEROPORTO, CAJAZEIRAS. REGISTRO IMOBILIÁRIO: R-27 da matrícula nº 2.853, às fls. 129, Livro nº 2-CJ, REGISTRO GERAL, no CARTÓRIO ANTÔNIO HOLANDA - 2º OFÍCIO DA COMARCA DE CAJAZEIRAS (certidão de inteiro teor em anexo), TENDO COMO DEPOSITÁRIO OS PRÓPRIOS PROPRIETÁRIOS. DO QUE PARA CONSTAR LAVREI O PRESENTE TERMO QUE VAI DEVIDAMENTE ASSINADO POR MEIO ELETRÔNICO.

Fonte: Auto processual (0004139-11.2014.8.15.0131)

Como garantia do pagamento da dívida contraída no Título IV acima, foi ofertado em hipoteca o bem descrito e caracterizado no título exequendo, a saber:

DENOMINAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	MATRÍCULA	CARTÓRIO
um parque industrial	Distrito Industrial de Cajazeiras-PB	2.853	Antônio Holanda 2º Ofício Cajazeiras - PB

Fonte: Auto processual (0004139-11.2014.8.15.0131)





Matrícula 00002853

Livro2 - CZ

Folha

008

constante da presente matrícula com todas as suas benfeitorias, avaliadas em R\$ 586.305,72. As demais condições estão contidas nas diversas cláusulas do contrato inscrito e sem concorrência de terceiro. O referido é verdade e dou fé. Cajazeiras-PB, 04.06.2010.

R-30-2.853 - Feito em 31.08.2011, da cédula de Crédito Industrial nº 91.2011.2304.6356, celebrado junto ao Banco do Nordeste do Brasil S/A, agência desta cidade. Como Credor: emitida por Santex - Santo Antonio Indústria Têxtil Ltda., CNPJ sob nº 06.173.800-0001-90, Rodovia Cajazeiras - São José de Piranhas, s/n, KM 01, Aeroporto, Cajazeiras-PB, Felipe Pires Ferreira, CPF nº 124.849.487-27, brasileiro, solteiro, residente nesta cidade, empresário, sócio administrador, Bruno Pires Ferreira, CPF nº 064.583.764-48, brasileiro, solteiro, residente nesta cidade, empresário, sócio administrador, como Devedora; mediante contrato particular no valor de R\$ 400.000,00, vencível em 28.02.2013, a juros de 9,5% ao ano, dando em hipoteca do 2º Grau, Um parque industrial constituído de um conjunto de prédios, cimento armado, coberto de telhas, situado no Distrito Industrial da cidade de Cajazeiras-PB, imóvel constante da presente matrícula, avaliado com todas as suas benfeitorias em R\$ 679.0000,000. As demais condições estão contidas nas diversas cláusulas do contrato inscrito e sem concorrência de terceiros. O referido é verdade e dou fé. Cajazeiras-PB, 31.08.2011.

AV-31-2.853 - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito a titular deste Cartório por - Santex - Santo Antonio Indústria Têxtil Ltda., CNPJ sob nº 06.173.800-0001-90, Rodovia Cajazeiras - São José de Piranhas, s/n, KM 01, Aeroporto, Cajazeiras-PB, neste ato representada pelos sócios Felipe Pires Ferreira, CPF nº 124.849.487-27, brasileiro, solteiro, residente nesta cidade, empresário, sócio administrador, Bruno Pires Ferreira, CPF nº 064.583.764-48, brasileiro, solteiro, residente nesta cidade, empresário, sócio administrador, residentes nesta cidade, com o objetivo de conhecer e posuir um imóvel com área certa, contratou os serviços profissionais de Francisco dos Santos de Souza, Técnico em estrada, CREA nº 1600093078, anexo para conferir os rumos divisórios, verificar a área exata dentro das divisas constantes do título e levanta o perímetro que consoante os trabalhos geodésicos realizados por esse profissional constante de planta e memorial descritivo, por ele assinado e rubricado por todas as partes contratantes que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os efeitos jurídicos e especificamente para fins dos arts. 213 e 214 e seus parágrafos da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, constatou-se que o imóvel: Uma área de terreno medindo 130.009m2, ou 42,92 tarefas, situado na Rodovia Cajazeiras/São José de Piranhas-PB, KM 01, Aeroporto, Cajazeiras-PB, dividida em duas áreas. Primeira Área - medindo 40.260,00m2, situada a Rodovia Cajazeiras/São José de Piranhas-PB, KM 01, Aeroporto, Cajazeiras-PB, com os seguintes limites e confrontações: ao norte com a Santex - Santo Antonio Indústria Têxtil Ltda, ao sul com a estrada que liga São José de Piranhas, a Rodovia PB 400, ao leste também com a PB-400, Cajazeiras/São José de Piranhas, ao oeste com limitando com propriedade da própria Santex - Santo Antonio Indústria Têxtil Ltda, cadastrada junto ao Dat nº 012973-9 - 02227.0227.0000.000. Segunda Área - medindo 89.749,86m2, com os seguintes limites: ao norte com a Empresa Catex - Cajazeiras Indústria Têxtil Ltda. e a BR-230, ao sul com a Rodovia Cajazeiras/São José de Piranhas-PB, ao leste Rodovia Cajazeiras/São José de Piranhas, ao oeste com a Omegapar - Empreendimentos e Investimento Ltda., cadastrada junto ao Dat nº 012973-9 - 02227.0227.0000.000, havendo em consequência um aumento de área tudo de acordo com o levantamento topográfico feito, requerimento e demais documentos que ficam arquivados neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Cajazeiras-PB,

CONTINUA NO VERSO

Rua Odilon Cavalcante, 81, Centro - CAJAZEIRAS-PB-Paraíba - Fone 83 3531-2015



Assinado eletronicamente por: LEANDRO MOREIRA PITA - 16/05/2022 18:14:40
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2205161814396790000005336577>
Número do documento: 2205161814396790000005336577

Num. 58485537 - Pág. 9

Fonte: Auto processual (0004139-11.2014.8.15.0131)



Assinado eletronicamente por: DOMINGOS GUALBERTO DE OLIVEIRA - 03/09/2022 15:57:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22090315570397600000059625959>
Número do documento: 22090315570397600000059625959

Num. 63069300 - Pág. 11

Cálculo do Valor do Terreno

Área do Terreno: S = 40.260,00m²: Zona de uso Industrial, padrão médio.

QUADRO 1 - AMOSTRAS DE PESQUISA DE MERCADO (m²) Área Construída, Valor em Real (R\$).

ESTIMATIVA		Inferior	Central	Superior
SINDUSCON/PB*				
Estado/Coletoria		1500,00		1.800,00
PMC/setor Planejamento		1.500,00		1.800,00
MERCADO LOCAL**	CRECI 6977			
	CRECI 5295	1500,00		2.000,00
	CRECI 3511		2000,00	
	CRECI 9022			

*ANEXO 1 (CUB) ; ** ANEXO 3

QUADRO 2 - AMOSTRAS DE PESQUISA DE MERCADO (m²) terreno, Valor em Real (R\$).

ESTIMATIVA		Inferior	Central	Superior	VALOR m²
SINDUSCON/PB*			628,98		
Estado/Coletoria					100,00
PMC/setor Planejamento		80,00			80,00
MERCADO LOCAL**	CRECI 6977		60,00		
	CRECI 5295	150,00		200,00	150,00
	CRECI 3511	200,00		250,00	
	CRECI 9022		60,00		

*ANEXO 1; ** ANEXO 2





O valor unitário básico do metro quadrado do distrito industrial referido nos autos foi obtido através de uma pesquisa de mercado realizada entre os dias 20 e 30 do mês de agosto.

O resultado final da pesquisa de elementos comparativos consubstanciados neste Laudo determinou o valor de R\$: 180,00 /m² para o valor básico unitário do metro quadrado do terreno nu, sem benefícios, válido até dezembro de 2022.

VALOR DO TERRENO = R\$: 7.246.00,00 (sete milhões duzentos e quarenta e seis mil reais)

Das Construções

Sobre o terreno, encontra-se implantada edificação (Galpão Industrial), no qual está implantada no meio da quadra não estada no nível das testadas que faz frente para a Rodovia PB-400. Sendo de uso industrial, onde hoje se encontra a Empresa Abrantes e Sarmento Indústria Têxtil LTDA. Segundo informou o Sr. Wilson Araujo da Costa, que acrescentou ser inquilino do imóvel desde 2018. (ABRANTES E SARMENTO LTDA. - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.179.771/0001-04, com sede às margens da BR 230, KM502, S/n, Agrovila, Cajazeiras/PB, CEP 58.900-000).

FOTO 8



Foto 9





Escritório e Galpão

O escritório possui recepção e banheiro, localizado ao lado dos galpões da lateral norte, limite com a Santex, e o Galpão industrial edificado em alvenaria, estrutura pré-moldado em concreto e estrutura metálica a cobertura com telhas de fibrocimento.

Grupo 2.1 (Escritório), 2.1.2 (Padrão Simples) no seu limite mínimo, no estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002 (ABNT NBR 14653 - 2: 2011). O valor da edificação, dadas as suas características construtivas particulares, será obtido À edificação pode ser enquadrada como CLASSE 2 (Comercial Serviço Industrial), através da PESQUISA DE MERCADO.

Valor unitário atualizado para a data do laudo é R\$: 2.000,00 (dois mil reais) o metro quadrado, último valor, válido para o mês de dezembro de 2022.

Área construída = 2.000,00m² Preço = 1.500,00 x R\$: 2.000/m² = R\$: 3.000.000,00m² (valor aproximado) Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC. A depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação será: Idade aparente = 30 anos Vida referencial = 50 anos Valor residual = 20 anos.

Foto 9



Foto 11





Benfeitorias

Foi observada depreciação física, com perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias e áreas construídas (fotos 8, 9, 10,11) resultante de decrepitude e deterioração.

Tendo como benfeitorias no terreno descrito em ID 611 857 65, a pavimentação em paralelepípedos desde a entrada do imóvel ate o acesso aos galpões e escritório (foto 2 e foto 7).

Sendo utilizada a forma, considerando o custo para reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, onde:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

VI é o valor do imóvel;

VT é valor terreno;

CB é o valor da reedição das benfeitorias e construções;

FC é valor de comercialização.

$$VI = (R\$: 7.246.000,00 + R\$: 3.000.000,00) \times 1.246.000,00 = R\$: 11.492.000,00$$

CONCLUSÃO

Tendo em vista a Vocação do imóvel que é o uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais. (ABNT 14653- ABNT NBR 14653 - 2: 2011 Avaliações de Bens - Parte 2). Concluo o valor mais justo de mercado para o imóvel localizado na Rodovia PB 400, Cajazeiras-São José de Piranhas/km 01, Aeroporto, Cajazeiras-PB, CEP 58900-00 o valor de R\$: 11.492.000,00 (Onze milhões quatrocentos e noventa e dois mil reais). Esperamos ter explorado e trazido aos autos às informações necessárias, para melhor convicção.





Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento do lençol freático; equipamentos e instalações; obras e serviços complementares, urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (SINDUSCON/JP, 2022).

Encerramento

O presente Auto de Avaliação é composto de 19 páginas que subscrito por este Oficial de Justiça. Cajazeiras - PB, 30 de agosto de 2022. DOMINGOS Gualberto de Oliveira – mat. 472146-2





ANEXO 01

CUB

:: Projetos – Padrão Residencial								
Padrão Baixo	R\$/m² CUB	R\$/m² CUB Desonerado	Padrão Normal	R\$/m² CUB	R\$/m² CUB Desonerado	Padrão Alto	R\$/m² CUB	R\$/m² CUB Desonerado
R-1	1104,99	1039	R-1	1335,82	1243,95	R-1	1.514,36	1.514,66
PP-4	989,69	934,19	PP-4	1232,16	1150,92	R-8	1.303,13	1.226
R-8	941,69	889,53	R-8	1081,11	1008,08	R-16	1.377,81	1.291,14
PIS	724,22	679,27	R-16	1046,09	975,82			
RP1Q	1.163,25	1.075,2						

:: Projetos – Padrão Comercial					
Padrão Normal	R\$/m² CUB	R\$/m² CUB Desonerado	Padrão Alto	R\$/m² CUB	R\$/m² CUB Desonerado
CAL-8	1244,73	1163,19	CAL-8	1.325,32	1.243
CSL-8	1082,85	1009,38	CSL-8	1.175,58	1.101,1
CSL-16	1438,88	1341,08	CSL-16	1.563,96	1.463,43
GI	628,98	588,12			

:: Custo Unitário Básico Representativo (Padrão R8-N)						
CUB Representativo	R\$/m² CUB	Variação Mensal (%)	R\$/m² CUB Desonerado	Variação Mensal (%) Desonerado	Participação (%) CUB	Participação (%) Desonerado
Materials	431,45	0,93	431,45	0,93	39,91	42,6
Mão-de-Obra	616,81	0	543,78	0	57,05	53,94
Despesas Administrativas	29,2	0	29,2	0	2,7	2,9
Equipamentos	3,64	0	3,64	0	0,34	0,36
Custo Total (R8-N)	1081,11	0,37	1008,08	0,4	100	100

Observações:

1. A partir do mês de dezembro/2013, o Sinduscon/JP passou a informar dois cálculos do CUB. Um é o mesmo que vinha sendo apresentado ao longo do tempo e que continua considerando a incidência dos 20% referentes à previdência social, assim como as suas reincidentias. O outro, chamado de CUB desonerado, leva em consideração a desoneração da folha de pagamento decorrente da Lei 12.844, de 19 de julho de 2013, cuja entrada em vigor ocorreu no dia 1º de novembro de 2013.

A diferença entre os dois CUBs/m² diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. Ambos os custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, em cumprimento à Lei nº4.591/64.

2. Informações adicionais: (R1) – Residência Unifamiliar, (R8 e R16) – Residências Multifamiliares, (PP-4) – Prédio Popular, (PIS) – Projeto de Interesse Social, (RP1Q) – Residência Popular, (CAL-8) – Comercial Andar Livre, (CSL-8 e CSL-16) – Comercial Salas e Lojas e (GI) – Galpão Industrial.



FONTE: SINDUSCON/JP: CUB - Sinduscon/JP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (sindusconjp.com.br) acesso em 31, ago.2022.



ANEXO 02.

MERCADO LOCAL		
		FONTE
Estado/Coletoria		Sr. Geraldo Gomes
PMC/setor Planejamento		Tibério Manoel Almeida
Corretor Imóvel	CRECI 6977	Ismael Nunes
	CRECI 5295	Edval Rolim
	CRECI 3511	Humberto Cartaxo Junior
	CRECI 9022	Thiago Oliveira





Referências Bibliográficas

ABNT. NBR 14653-1: 2001 Avaliação de bens - parte 1: procedimentos gerais. Disponível em <<http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Procedimentos-Gerais-NBR-14653-1.pdf>> Acesso 28 ago. 2022..

ABNT. NBR 14653-2: 2011. Avaliação de bens parte 2: imóveis urbanos. Disponível em <<http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Imoveis-Urbanos-Procedimentos-Gerais-NBR-14653-2.pdf>> .Acesso 28 ago. 2022..

ABRAPP. Guia de melhores práticas em avaliação imobiliária - 2016. Disponível em <<http://www.abrapp.org.br/Paginas/Home.aspx>> Acesso 28 ago. 2022.

CUB - Sinduscon/JP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (sindusconj.com.br). 2022. Acesso em 30, ago.2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE Nacional. Norma de inspeção predial nacional. Disponível em: <<http://ibapeNacional.com.br/biblioteca/wpcontent/uploads/2012/12/Norma-de-Inspe%C3%A7%C3%A3o-Predial-IBAPE-Nacional.pdf>>. Acesso em: 30 ago. 2022.

RODRIGUES, Joseli Raquel de Araújo Madureira. Investimento imobiliário no mercado de alto padrão num cenário de crise e recessão. 2022. Acesso em 30, ago.2022

SÁ, A. R. da S. Avaliação imobiliária: método comparativo de dados do mercado - tratamento científico. Revista Especialize on-line IPOG, Goiânia, v.1, n. 5, julho/2013. Acesso em 30, ago.2022.

SANTOS, M. F. Laudo Técnico de Avaliação. Indaiatuba. 2021. 3fd1b9e9f6_Laudo_de_AvaliaAAo.pdf (webleiloes.com.br). Acesso em: 30 ago. 2022.

SMANIOTTO, R. A. Elaboração de laudo de avaliação de um terreno pelo método comparativo por inferência estatística: Um estudo de caso. UFSM. 2022. Smaniotto_Rafaela_Andréa_2022_TCC.pdf (ufsm.br). Acesso em 30, ago.2022.

