

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5.ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA, ESTADO DE
SÃO PAULO.**

PROCESSO DIGITAL: n.º 1008308-24.2014.8.26.0032

CLASSE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

ASSUNTO: CÉDULA DE CREDITO BANCÁRIO

JOSÉ CORBI, R.G. n.º 5.166.639, CPF n.º 703.583.898-87, ENGENHEIRO-CREA n.º 0600401789, residente e domiciliado na rua Major Mendonça, n.º 64, nesta cidade, nomeado **AVALIADOR JUDICIAL** nos autos em epígrafe, requerido por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **ARMANDO SANCHES JÚNIOR ARAÇATUBA Me e outros**, cujo feito se processa por esse juízo e cartório, vem, respeitosamente, apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, consubstanciado no laudo que se segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



02

I-INTRODUÇÃO

1 - OBJETIVO

O presente trabalho pericial de avaliação tem por objetivo a determinação do **Real Valor de Mercado**, do imóvel urbano composto de terreno e benfeitorias, situado com frente para a Rua Guatemala, com emplacamento municipal n.º 1.050, esquina com a Rua Milhen Abujamra, cujo terreno é constituído do lote n.º 01, da quadra n.º 22, do loteamento denominado **Jardim Planalto**, divisa com os Bairros Jardim Presidente e Jardim Aclimação (continuação) nesta cidade, descrito detalhadamente no capítulo III- **VISTORIA**, itens 8.1 e 8.2, corpo do laudo.

2 - CONSIDERAÇÕES

Neste relatório estão informados em capítulos específicos e caracterização detalhada do imóvel e das partes que o compõe, o critério adotado para determinação do valor de mercado, considerações gerais.

3 - DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o que consta nos autos, o imóvel encontra-se devidamente matriculado no CRI. desta comarca de Araçatuba, **sob n.º 7.336**, com inscrição no cadastro municipal **n.º 4.12.00.12.0020.0245.01.00**.

3.1- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

3.2- Este avaliador não assume também responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei ou regulamento.



03

3.3- Na presente avaliação assume-se que as dimensões descritas na documentação contida nos autos estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e confiáveis.

II-METODOLOGIA

1 - CRITÉRIOS TÉCNICOS

Para o cálculo do valor real de mercado da parte relativa ao terreno do imóvel, em função das pesquisas coletadas, compreendendo fórmulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da Metodologia Básica Aplicável de acordo com a NB – 502/89, registrada no **INMETRO** como **NBR- 14.653-2-** Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos e dos critérios estabelecidos pela **COMISSÃO DE PERITOS NORMA/2004**, nomeada por Juizes das Varas da Fazenda Publica da Capital, conforme Portaria Conjunta n.º 01/2003- **CAJUFA-** "Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho", utilizando-se do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO, com nível de precisão e fundamentação GRAU-I.**

2 – JUSTIFICATIVA

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis nesta cidade e região encontra-se de um modo geral apresentando desaquecimento, havendo maior numero de ofertas do que procura. É reflexo da atual crise econômica que assola o país e também em face dos juros altos oferecidos pelas instituições financeiras, razão pela qual o avaliando classifica-se na categoria de **LIQUIDEZ NORMAL/BAIXA.**

 04

III - DILIGÊNCIA

Foi realizada diligência para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este perito no dia 06/03 p. passado conforme agendado, tendo a vistoria no imóvel sido acompanhada por locatários residentes no imóvel, permitindo a vistoria na parte interna da construção, conforme relatório fotográfico em anexo, constatando o seguinte:

1 - QUANTO A LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em bairro na periferia da cidade, denominado **Jardim Planalto**, limítrofe aos bairros Jardim Aclimação(continuação) e Jardim Presidente, conforme demonstra o croqui extraído da planta do perímetro urbano de Araçatuba (**Vide croqui Anexo-"A"**), na quadra com entorno formado pelas Ruas Guatemala; Milhen Abujamra; Bolívia e Francisco Cardassi.

2 - ACESSOS/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso rápido a Avenida Valdemar Alves e a Rua Bolívia.

Com referência ao transporte coletivo constatamos a existência de algumas linhas de ônibus urbano trafegando pelas vias públicas acima mencionadas, proporcionando condução para diversos bairros e para a região central, inclusive para a Rodovia Estadual SP.463-Eliezer Montenegro Magalhães.

3 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

Trata-se de região mista Residencial/Comercial. **Residencial** compreendendo moradias com padrão construtivo de simples a médio/Superior. **Comercial** com comercio de vizinhança do tipo bares, pequenos mercados, açougues, padarias, lanchonetes, quitandas, oficinas mecânicas e pequenas lojas comercializando produtos variados.



05

4 - CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A Ruas Guatemala e Milhen Abujamra, para a quais o imóvel possui testada, tem características de vias secundárias, atendendo ao tráfego de ligação entre bairros.

Desenvolvem-se naquele trecho com traçados retilíneos sobre perfil plano, dotadas com pistas de rolamentos pavimentadas com asfalto, ambas mãos duplas de direção, apresentando cerca de 14,00m de largura entre seus os alinhamentos confrontantes. Possuem passeios laterais para pedestres com pisos calçados.

5-MELHORAMENTOS PÚBLICOS- EQUIPAMENTOS URBANOS

Dispõe de rede de água domiciliar encanada; rede de energia elétrica (luz e força); rede de esgoto; telefone; iluminação pública; serviço de coleta de lixo urbano; igrejas e praças nas proximidades; entrega de gás na porta; transporte coletivo pela Rua Bolívia; próximo de supermercado e posto de abastecimento de combustível.

6 - CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia: em nível com as vias públicas confinantes

Formato: retangular

Solo: firme e seco

Fechamento: com as próprias paredes da construção (**vide fotos**).

7 - ZONA AVALIATÓRIA

De acordo com as normas, o imóvel está localizado na 2ª Zona Avaliatória.

Pma. = 30,00m;

Pmi. = 25,00 e

Fr. = 10,00m.



06

8 - MEMORIAIS DESCRITIVOS

8.1- DO TERRENO

O terreno é constituído do "lote n.º 01, da quadra n.º 27", situado com frente para Rua Guatemala, esquina com a Rua Milhen Abujamra, do Bairro denominado Jardim Planalto, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 12,50 metros de frente para a referida via pública Guatemala; 20,00 metros de ambos os lados pela Rua Milhen Abujanra, encerrando a área total de 250,00 metros quadrados, confrontando pelo lado com o lote n.º 02 e nos fundos com o lote n.º 03, todos da mesma quadra n.º 27.

8.2- DA CONSTRUÇÃO:

Sobre o terreno acima descrito consta uma construção do tipo residencial unifamiliar, de alvenaria de tijolos, com um só pavimento, pé direito médio em torno de 2,80 metros, com os seguintes detalhes construtivos:

- **Cobertura:** com telhas cerâmicas do tipo romana sobre madeiramento estruturado.
- **Forros:** com laje de concreto pré-moldada no local.
- **Pisos:** de um modo geral com cerâmica de boa qualidade.
- **Revestimentos:** reboco na alvenaria de elevação e com revestimento nas paredes internas dos banheiros e cozinha até o teto.
- **Pintura:** interna a base látex sobre massa corrida e externamente com textura.
- **Esquadrias:** com caixilhos de ferro e vedação com vidros. As portas de um modo geral de madeira, com folha lisa.

 07

Instalações elétricas: completas e com circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com pontos para telefone, televisão e ar condicionado.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes em padrão de boa qualidade.

COMPARTIMENTOS: Dispõe de 3(três) dormitórios, sendo um suíte, sala, cozinha e copa num só ambiente, 2(dois) banheiros, área de serviço e garagem.

Apresenta-se de um modo geral em bom estado de conservação, idade aparente de 25 anos, Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Construtivo Médio, Encaixe Máximo, com área total construída de 189,55 metros quadrados.

IV-AVALIAÇÃO

1 - DO TERRENO

Para a avaliação da parte relativa ao terreno do imóvel, realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome atuantes na localidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do avaliando, observadas às características de localização, melhoramentos e topografia.

2 - PESQUISA DE VALORES

2.1 - METODOLOGIA

NORMAS, MÉTODO UTILIZADO E NÍVEL DE PRECISÃO

Para a determinação do valor unitário do terreno, utilizaremos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO**, que envolveu o levantamento de ofertas existentes nas proximidades

 08

passíveis de comparação, junto a várias imobiliárias credenciadas, cujas ofertas foram devidamente homogeneizadas através de fatores técnicos, tendo como parâmetro as características do avaliando.

Satisfazendo as exigências das normas de avaliações, coletou-se elementos comparativos válidos que possuam os seguintes fatores de equivalência:

Equivalência de Situação: elementos que estejam localizados em um mesmo contexto geo-sócio-econômico.

Equivalência de Tempo: elementos que sejam comercializados em uma data próxima a data do laudo ou atualizado na fonte pesquisada quando necessário.

Equivalência de Características: elementos que apresentem semelhanças físicas.

Os fatores técnicos utilizados na homogeneização dos elementos pesquisados foram os seguintes:

Fator Fonte: retrata a elasticidade na negociação dos elementos ofertados, sendo considerada redução máxima de até 10%.

Fator Transporte: permite a transposição dos elementos pesquisados para o local do imóvel avaliando, considerando-se a infra-estrutura urbana existente; o nível sócio-econômico; a ocupação da circunvizinhança e a densidade comercial e de edificação.

Fator Multi-Testada: considera a valorização do elemento pesquisado quando este apresenta uma ou duas testadas, ao ser comparado com o terreno avaliando.

Fator Topografia: consiste na correção das topografias dos elementos pesquisados, tendo como base a topografia do terreno avaliando.

Fator Grandeza de Área: trata da relação do valor unitário e dos elementos pesquisados, quando comparados com o imóvel avaliando.

 09

IV.1- COMPARATIVOS DE OFERTAS COLETADAS

a)OFERTA-01: IMOBILIÁRIA ALIANÇA IMÓVEIS: Sito na rua General Osório, n.º 145-A, bairro centro, Araçatuba. Oferta de terreno sem benfeitorias, medindo 10,00 metros de frente, por 24,60 metros da frente aos fundos, com área de 246,00 metros quadrados, com casa antiga, Bairro Jardim Planalto, à venda pelo valor de R\$120.000,00(Cento e vinte mil reais). Valor unitário básico aplicável por/m2 terreno de R\$487,80/m2 (Quatrocentos e oitenta e sete reais e oitenta centavos). Informante corretor de imóveis Sr. Armando, fone 3305-7531 Araçatuba. **(Vide oferta em ANEXO).**

b)OFERTA-02: IMOBILIÁRIA REDENÇÃO IMÓVEIS: Sito na Rua Cristiano Olsen, n.º 3.277, bairro Vila Nova, Araçatuba. Oferta de terreno sem benfeitorias no Bairro Jardim Planalto, próximo da Rua Bolívia e do local avaliando, medindo 10,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 300,00m2, pelo valor de R\$150.000,00(Cento e cinquenta mil reais). Com valor unitário básico aplicável por m2 terreno de R\$ 500,00/m2 (Quinhentos reais). Informante Corretor de Imóveis Sr. Luiz, fone 3622-7762, Araçatuba **(Vide Oferta em ANEXO).**

d)OFERTA-03:IMOBILIÁRIA VIDA IMÓVEIS: Sito na Rua Oscar Rodrigues Alves, n.º55, sala 03, térreo, Edifício SIRAN, Araçatuba. Oferta de terreno sem benfeitorias, localizado no bairro Jardim Planalto, próximo do local avaliando, medindo 10,00 metros de frente, por 27,50 metros da frente aos fundos, com área de 275,00 m2, pelo valor de R\$140.000,00 (Cento e quarenta mil reais). Com valor unitário básico aplicável por m2 terreno de R\$ 509,10/m2 (Quinhentos e nove reais e dez centavos). Informante Corretor de Imóveis Sr. Raoni, fone 3624-1253, Araçatuba **(Vide Oferta em ANEXO).**

e)OFERTA-04: IMOBILIÁRIA ALIANÇA IMÓVEIS: Sito na rua General Osório, n.º 145-A, bairro centro, Araçatuba. Oferta de terreno sem benfeitorias medindo 11,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 330,00 metros quadrados, Bairro Jardim Aclimação, à venda pelo valor de R\$150.000,00(Cento e cinquenta mil reais), contendo duas casas

10

antigas. Com valor unitário básico aplicável por m² terreno de R\$454,54/m² (Quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos). Informante corretor de imóveis Sr. Armando, fone 3305-7531 Araçatuba. (Vide oferta em ANEXO).

f) OFERTA-05: IMOBILIÁRIA EXTENSÃO IMÓVEIS: Sito na rua Tiradentes, n.º 194-A, bairro centro, Araçatuba. Oferta de terreno sem benfeitorias, localizado no Bairro Jardim Presidente, próximo do local avaliando, medindo 12,00 metros de frente, por 25,00m da frente aos fundos, com área 300,00 metros quadrados, à venda pelo valor de R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais) Com valor unitário básico aplicável por metro quadrado terreno de R\$433,33/m² (Quatrocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos). Informante Corretor de Imóveis Sr. Flávio, celular 98170-3839 (Vide oferta em ANEXO).

g) PESQUISA-01: IMOBILIÁRIA SARA IMÓVEIS: Sito na Rua Tabajaras, n.º 618, bairro Bandeirantes, nesta cidade de Araçatuba. Valor estimado diretamente o local do imóvel avaliando de R\$150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais), para lote padrão do loteamento medindo 10,00 metros de frente para a Rua Guatemala, por 25,00 metros da frente aos fundos pela Rua Milhen Abujamra, com área de 250,00 (Duzentos e cinquenta metros quadrados). Com valor unitário básico aplicável de R\$600,00/m² (Seiscentos reais) por m². Informante corretor de imóveis Silvio, Fone (18)3623-8907. Araçatuba.

IV.1.1- TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Os valores contidos nas ofertas coletadas e na pesquisa (Vide cópias em anexo), foi utilizado como paradigma nos cálculos de homogeneização lote padrão de 10,00m de frente para a Rua Guatemala, por 25,00m da frente aos fundos, área 250,00m².

IV.1.2- FATORES UTILIZADOS NA HOMOGENEIZAÇÃO

V_{MA} = Valor Médio Apurado/m², conforme amostras acima (OFERTAS: parâmetros considerados os mais consistentes nas avaliações de imóveis urbanos e rurais).

§ 11

F_{Transp.} = Fator transposição (Valorização > ou <), valor contido na oferta maior ou menor comercialmente que o local avaliando.

F_b = Fator benfeitorias: desconto aproximado em percentual quando a oferta conter benfeitorias, muros ou edificações).

F_{pg. à vista} = desconto para pagamento à vista em até 10%, devidamente previsto na norma técnica.

F_{t.} = Fator testada = testada do paradigma < ou > que a testada do avaliando.

F_{prof.} = Fator profundidade = profundidade do paradigma < ou > que a profundidade do avaliando.

IV.1.3- HOMOGEINAZÃO DOS VALORES COLETADOS

Paradigma para a homogeneização área medindo 10,00 metros de frente para a Rua Guatemala, por 30,00m da frente aos fundos pela Rua Minlhem Abujamra.

a) OFERTA-01 = $V/m^2 \times F_{Transp.} \times F_{Benf.} \times F_{Pg \text{ à vista}} \times F_t \times F_{Prof.} \times F_{Atualização}$.

a) OFERTA-01 = $R\$487,80/m^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times \frac{(10,00)}{25,00}^{0,25} \times \frac{24,60}{10,00}^{0,50} \times 1,00$.

a) OFERTA-01 = $R\$487,80/m^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,004 \times 1,00$

a) OFERTA-01 = R\$ 538,72/m²

 12

b)OFERTA-02= $V/m^2 \times F_{Transp.} \times F_{Benf.} \times F_{Pg \text{ à vista}} \times F_t \times F_{Prof.} \times F_{Atualização}$.

b)OFERTA-02=R\$500,00/m² x 1,00 x 1,00 x 0,95 x $\frac{(10,00)}{10,00} \times \frac{25,00}{30,00} \times 1,10$.

b)OFERTA-02=R\$500,00/m² x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 0,912 x 1,10.

b)OFERTA -02= R\$ 476,52/m²

c)OFERTA-03 = $V/m^2 \times F_{Transp.} \times F_{Benf.} \times F_{Pg \text{ à vista}} \times F_t \times F_{Prof.} \times F_{Atualização}$.

c)OFERTA-03=R\$509,10/m² x 1,00 x 1,00 x 0,95 x $\frac{(10,00)}{10,00} \times \frac{25,00}{27,00} \times 1,00$.

c)OFERTA-03=R\$509,10/m² x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,00 x 0,962 x 1,00.

c)OFERTA-03= R\$ 465,26/m²

d)OFERTA -04 = $V/m^2 \times F_{Transp.} \times F_{Benf.} \times F_{Pg \text{ à vista}} \times F_t \times F_{Prof.} \times F_{Atualização}$.

d)OFERTA-04=R\$454,54/m² x 1,10 x 0,90 x 0,95 x $\frac{(10,00)}{10,00} \times \frac{25,00}{30,00} \times 1,15$.

d)OFERTA-04=R\$454,54/m² x 1,10 x 0,90 x 0,95 x 1,00 x 0,912 x 1,15.

d)OFERTA -04= R\$ 448,35/m²



e) OFERTA-05 = $V/m^2 \times F_{\text{Transp.}} \times F_{\text{Benf.}} \times F_{\text{Pg à vista}} \times F_t \times F_{\text{Prof.}} \times F_{\text{Atualização.}}$

e) OFERTA-05 = $R\$433,33/m^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times \frac{(10,00)}{12,00} \times 0,25 \times 25,00 \times 0,50 \times 1,15.$

e) OFERTA-05 = $R\$433,33/m^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,955 \times 1,00 \times 1,15.$

e) OFERTA-05 = R\$523,49/m²

f) PESQUISA-01 = $V/m^2 \times F_{\text{Transp.}} \times F_{\text{Benf.}} \times F_{\text{Pg à vista}} \times F_t \times F_{\text{Prof.}}$

f) PESQUISA-01 = $R\$600,00/m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times \frac{(10,00)}{10,00} \times 0,25 \times 25,00 \times 0,50.$

f) PESQUISA-01 = $R\$600,00/m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

f) PESQUISA-01 = R\$540,00/m²

IV.1.4- VALOR MÉDIO APURADO (V_{MA})

$V_{MA} = R\$538,72/m^2 + R\$476,52/m^2 + R\$465,26/m^2 + R\$448,35/m^2 + R\$523,49/m^2 + R\$540,00/m^2.$

$V_{MA} = R\$ 2.992,34/m^2.$

06

$V_{MA} = R\$ 498,72/m^2.$

(Quatrocentos e noventa e oito reais e setenta de dois centavos)



IV.1.5- TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Limite superior (+20%).....R\$598,46/m².

Limite inferior (-20%).....R\$398,97/m².

Verifica-se que todos os valores unitários por m² estão dentro do intervalo permitido, não existindo elementos discrepantes.

IV.1.6-VALOR UNITÁRIO BÁSICO

De acordo com o resultado do resumo da homogeneização dos elementos pesquisados e analisados, constituídos de informações de corretores e ofertas de terrenos sem benfeitorias localizados no Bairro denominado Jardim Planalto, cujas ofertas foram extraídas de classificados publicadas por Jornais com circulação quase que diária nesta cidade(Vide ofertas em **ANEXO**), concluímos que o **VALOR UNITÁRIO BÁSICO APLICÁVEL** mais justo para o imóvel objeto da presente avaliação é de R\$ **498,72m²(Quatrocentos e noventa e oito reais e setenta e dois centavos), por metro quadrado terreno**, para lote padrão medindo 10,00 metros de frente para a Rua Guatemala, por 25,00 metros da frente aos fundos pela Rua Minhen Abujamra, Bairro Jardim Planalto, referente ao mês de **FEVEREIRO/2.023**.

V-VALOR DO TERRENO(VT_{Rua Guatemala, n.º 1.050})

VT_{Rua Guatemala, n.º 1.050} = S x VMA x Ft. x F_{Prof.} x F_{esquina.} x F_{topog.}

Onde:

S = Área Total do Terreno= 250,00m²(Vide memorial descritivo, Capítulo III, item 8.1).



V_{MA}=Valor Médio Apurado=**R\$498,72/m²**(Vide ofertas em anexo).

$$\mathbf{F_t} = \text{Fator testada} = \frac{(12,00)}{10,00}^{0,25} = 1,046$$

$$\mathbf{F_{Prof.}} = \text{Fator profundidade} = \frac{(20,00)}{25,00}^{0,50} = 0,894 (\text{Profundidade avaliando 20,00 metros})$$

F_{esq.} = Fator Esquina = **1,15**(acréscimo de 15% em face do avaliando possuir frente para duas vias públicas).

F_{Topog.}= Fator topografia = **1,00** (Terreno sem restrição topográfica, para sua ocupação e aproveitamento).

Logo:

$$\mathbf{V_{Rua\ Guatemala, n.º\ 1.050}} = 250,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 498,72/\text{m}^2 \times 1,046 \times 0,894 \times 1,15 \times 1,00$$

$$\mathbf{V = R\$134.079,94, em n.ºs redondos,}$$

$$\mathbf{V_{Rua\ Guatemala, n.º\ 1.050} = R\$134.080,00}$$

(Cento e trinta e quatro mil e oitenta reais)

VI- AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Para a avaliação da construção foi empregado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, com a utilização do custo unitário classificado conforme trabalho elaborado pela Comissão de Peritos das Varas da "Fazenda Municipal da Capital" Valores de edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE" (VERSÃO 2002), a partir do custo



16

unitário de Edificações **SINDUSCON OESP**- Sindicato Intermunicipal de Araçatuba das Indústrias da Construção Civil , sendo que a depreciação (kd) foi atribuída através do critério de **ROSS-HEIDECHE**, que leva em consideração simultaneamente a idade do imóvel, o seu estado de conservação e obsolescência.

-CLASSIFICAÇÃO: Padrão Construtivo Médio.

- TIPO: Residencial Unifamiliar

- Área Construída: 189,55m²

- Idade Aparente: 25 anos

- Vida Referencial : 70 anos

- Valor Residual : R= 20%

-Estado de Conservação: De um modo geral em bom estado de conservação)

-Ross-Heidecke: Classificação "e" (reparos simples)

-Custo Unitário(R_u do SINDUSCON-OESP)= R\$ 1.919 ,20/m²(com fator de adequação correspondente 1,00, em face de não existir diferença significativa no padrão construtivo.

-CUSTO UNITÁRIO PELO CRITÉRIO DA COMISSÃO PERITOS PARA EDIFICAÇÃO CLASSE RESIDENCIAL, GRUPO CASA, PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO, ENCAIXE MÍNIMO=R\$1.919,20/m² x 1,00x 1,212= R\$ 2.326,07/m².

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: 0,90(desconto de 10%, em face do imóvel apresentar Liquidez NORMAL/BAIXA, levando-se em conta o mercado imobiliário registrando retração).

DEPRECIAÇÃO FÍSICA

I= 25 anos

 17

$V_u = 70$ anos

$1/V_u = 0,3571$, ou 35,71%(adotado 36%- tabela)

$K = 38,1$ (na tabela - letra "e")

$$K_d = \frac{100 - 38,1}{100}$$

$$K_d = 0,619$$

VI.1-VALOR CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL(VCR)

$VCR = \text{Área} \times \text{Custo Unitário} \times F_{\text{deprec.}} \times F_c$

$$VCR = 189,55m^2 \times R\$2.326,07/m^2 \times 0,619 \times 0,90$$

$VCR = R\$ 245.629,04$, em n.ºs redondos,

$$VCR = R\$ 245.629,00$$

(Duzentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e vinte nove reais)

VII-VALOR DO IMÓVEL(VI_{Rua Guatemala n.º 1.050})

$$VI_{\text{Rua Guatemala n.º 1.050}} = VT + VCR$$

$$VI_{\text{Rua Guatemala n.º 1.050}} = R\$134.080,00 + R\$245.629,00$$

$$VI_{\text{Rua Guatemala n.º 1.050}} = R\$379.709,00$$

(Trezentos e setenta e nove mil, setecentos e nove reais)

 18

VIII-CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados concluímos para o imóvel avaliando, situado com frente para a Rua Guatemala, n.º 1050, esquina com a Rua Milhen Aburamra, constituído do lote n.º 01, da quadra n.º 27, bairro denominado Jardim Planalto, matriculado sob o n.º 7.336, nesta cidade de Araçatuba, com as áreas de terreno e construção mencionadas no corpo do laudo, considerando todos os fatores que direta ou indiretamente influem no seu respectivo valor, o seguinte valor de mercado referente a **FEVEREIRO/2023, de:**

VI Rua Guatemala n.º 1.050, mat.7.336, Jd. Planalto=R\$ 379.709,00

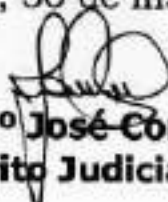
(Trezentos e setenta e nove mil, setecentos e nove reais)

IX-ENCERRAMENTO

Executado os trabalhos obedecendo as normas indicadas, dá o signatário por encerrado o presente laudo, lavrando-o em 20fls., de um só lado, rubricadas, exceto a última que vai datada e devidamente assinada.

- 1-Cópia espelho carne IPTU.
- 2- ANEXO- A. Localização do imóvel conforme planta geral da cidade -bairro Jardim Planalto
- 3-Relatório fotográfico da construção
4. Ofertas de terrenos sem benfeitorias no Bairro Planalto e no seu entorno.
- 5- Custo Unitário Padrão Residencial Normal RSN.
- 6- Tabela de coeficientes- IBAPE/SP -Valores de Edificações de Imóveis Urbanos
- 7- Tabela para depreciação idade do imóvel e estado de conservação.
- 8- Tabela com os fatores residual e de depreciação

Araçatuba, 30 de março de 2.023.


Eng.º José Corbi
Perito Judicial

PARA USO DO CORREIO

1ª 2ª 3ª Comprovante de Não Entrega

		Ausente
		Desconhecido
		Endereço Insuficiente
		Mudou-se
		Não procurado
		Não foi atendido
		Numero incorreto
		Recusou-se a receber
		Outros

Data 1ª tentativa Entregador

Data 2ª tentativa Entregador

Data 3ª tentativa Entregador



Prefeitura Municipal de Araçatuba

COELHO NETO 73 CEP 16015-920 ARAÇATUBA- SP

fls. 438



COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU E FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL - EXERCÍCIO 2023

Cód. Imóvel

45358

Inscrição do Imóvel

4-12-00-12-0020-0245-01-00

Lançamento

4242387



Destinatário: NIVALDO DORNELLAS

Endereço: RUA: GUATEMALA, 1050.

Bairro: PLANALTO, CEP: 16072-445.

Cidade: ARAÇATUBA - SP.

Recebi em

RG

Assinatura do Recebedor

FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO CONTRIBUINTE

Código do Imóvel



45358

Cód. Contribuinte

25460

Cód. Imóvel

45358

Inscrição

4-12-00-12-0020-0245-01-00

Sr. Contribuinte para solicitação de atualização cadastral, alterações, transferências de proprietário ou complementação dos dados de seu cadastro, poderá ser preenchido esta ficha de atualização, sendo necessário anexar cópias de documentos que comprove a titularidade do imóvel e protocolar o pedido.

Nome

CNPJ / CPF

Insc. Est. / RG Órgão Expedidor

Endereço

Número

Complemento

Bairro

Telefone

CEP

Cidade

Estado

Data

Assinatura Contribuinte



Prefeitura Municipal de Araçatuba

COELHO NETO 73 CEP 16015920 ARAÇATUBA- SP

IPTU

EXERCÍCIO

2023

Cód. Imóvel 45358

Guia

4242387

IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição 4-12-00-12-0020-0245-01-00

Cód. Imóvel 45358

Proprietário NIVALDO DORNELLAS

Compromissário

Local do Imóvel RUA: GUATEMALA, 1050 - Bairro PLANALTO, CEP: 16072-445.

Loteamento Loteamento: APRDM PLANALTO Quadra: 027 Lote: 0001 Matricula:

Entrega RUA: GUATEMALA, 1050.

Bairro PLANALTO, CEP: 16072-445, ARAÇATUBA - SP.

Eventos

Valor

Imposto Predial e Terr. Urbano

651,71

TX Remoção de Lixo Residencial

471,98

Valores Venais em R\$

Total Lançado

1.123,69



Vista da parte da frente da construção, com um só pavimento, do tipo residencial unifamiliar, localizada de esquina, descrita detalhadamente no corpo do laudo.





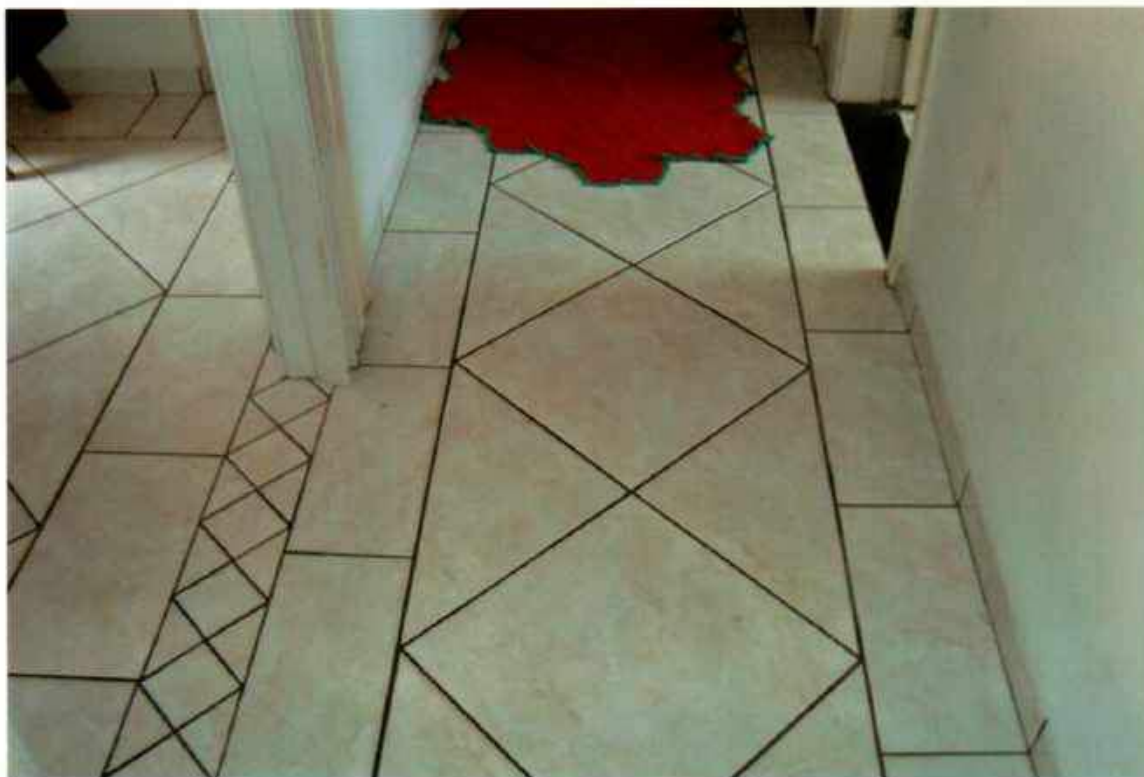
Vista parcial dos leitos das ruas Guatemala e Minlhen Abujamra, com todos os melhoramentos públicos.

[Handwritten signature]



Vista do interior do banheiro da suíte

[Handwritten signature]



Vista parcial do tipo de piso existente em quase todas as dependências da construção.

[Handwritten signature]



Vista parcial do interior do banheiro social

[Handwritten signature]

26



Vista parcial do interior da cozinha e área de serviço.

[Handwritten signature]



Vista parcial do interior da sala e abrigo para veículo.

28



Vista do interior do banheiro da suíte e área de serviço na parte dos fundos

[Handwritten signature]

CLASSIFICADOS

OFERTA-01

fls. 448

quarta-feira, 7 de dezembro de 2022



**VENDA - LOCAÇÃO
ADMINISTRAÇÃO**

aliancanegociosimobiliarios@hotmail.com

**(18) 3305 7531
(18) 99704-7530**

RUA GENERAL OSÓRIO, 145 A - CENTRO

APARTAMENTO P/ ALUGAR

- Ap-22 Res. Athenas - MOBILIADO 3 dorms, arcond, arm.emb., R\$800,00 + COND.
- Ap - Br. Concordia - 2 dorms, st, coz, wc, gar, R\$ 600,00 + TX
- Ap - S. Joaquim - 2 dorms, st, arm.emb., sl 2 amb., coz, arma, gar.1 > R\$ 1.300

IMÓVEIS P/ ALUGAR

- LC03 - Cond. Habitação 3 suítes, varanda c/ churras, piscina, R\$ 3.500
- LC00 - JUSSARA 3 dorms, 2 sls, cozinha, gar 3 ou +, loja R\$ 800,00
- LC00 - SUMARÉ 3 dorms, st, 2 sls, coz, loja, dispensa, gar. 2 R\$ 950 + iptu
- CH02 - CHACARAS CALIFORNIA 4 dorms, 2 sls, 2 sls, pisc, área c/ churras, pomar R\$ 3.000 + IPTU

CASAS / SALAO P/ VENDA

- A66 - JD. Umuarama - NOVA - 2 suítes, sl. 2 amb., coz, porcelanato, gar.2 R\$ 250.000
- A45 - VL. STA. MARIA TER. 11,70 X 30,00 - CASA 4 COMODOS, FORRADA, R\$ 320.000
- A85 - PARAISO - 10 X 32,50 - 2 casas, 2 dorms, sls, coz., forrada, churras, R\$ 270.000
- A09 - PLANALTO - 10 X 30 - 02 casas - 2 dorms, sl, cp., coz., forrada. R\$ 200.000
- A08 - JD. UNIVERSO - 2 dorms, sl, coz, wc, loja, gar.2 R\$ 180.000
- A16 - SANTANA - SOBRADO, 3 dorms 2 sls, 3 sls, educula, piscina R\$ 690.000
- A03 - ACLIMAÇÃO 3 dorms., 2 sls, loja, + educula, loja R\$ 290.000
- S79 - AV. MARIO COVAS / R. AGUAPEI - TER.740,00 m2 + barracão VLR. R\$ 1.400
- A55 - Ipanema ter. 348,00 m2, 3 dorms, st, arm., 2 sls, educ., gar. 3 R\$ 350.800
- A58 - BANDEIRAS ter. 270,00 m2, constr. 184,70 R\$ 212.000
- A130 - Cód. Barcelona 3 dorms., st, sl 2 amb., coz., churras, gar. R\$ 590.000
- A71 - SUMARÉ > 3 DORMS. ST. ARM., SL 2 AMBS., COZ. ARMS. GAR. R\$ 390.000
- A56 - CUSSEY DE ALMEIDA: 2 salas comerciais, wc e copa, (LOCADA) R\$ 150.000
- A67 - BANDEIRAS 3 dorms, st, arm.emb., 2 sls, educula, churras, loja R\$ 380.000
- A59 - SUMARÉ > 10 X 30 - 3 dorms., 1 st, 2 sls, loja, quintal R\$ 380.000
- C07 - Amizade 12 X 25 - 3 dorms., 2 sls., educula, loja. R\$ 270.000
- A53 - VILAIBA/panema 10 X 25 - 3 dorms., 1 st, 2 sls, gar.2, loja. R\$260.000
- SL47 - Rua Agapei/Av.Mario Covas, salão 289,20 m2. 2 wc, Vlr. R\$ 780.000
- A17 - N. YORK > Sobrado c/ 3 dorm. St, hidra., 2sls, educ, ter. 400,00m2 R\$ 600.000
- A00 - N.YORK> PISCINA, CHURRÃO, 3 SUITES ARMS. EMBS., R\$ 690.000
- A44 - Jd. N. York - Constr. 377,00 m2 c/ pisc anq., gar. 4, R\$ 1.350.000

- A134 - Habitação 1 - 3 suítes, 2 sls, varanda gourmet, pisc R\$ 850.000
- A37 - Br. TV ter. 361,00 m2 c/ 3 dorms., 2 sls, loja. R\$ 200.
- A20 - D. AMÉLIA ter. 10x30 > 3 dorms., 2 sls, loja, gar. 2 ou + R\$ 270.000

APARTAMENTO P/ VENDA

- Ap24 - Edif. Liverpool - 3 dorms, st, ar cond., arm., emb., sacada gourmet R\$ 580.000
- Ap17 - Edif. Brândão - 3 dorms., 1 st, sl 2 amb., sacada gourmet R\$ 560.000
- Ap37 - Edif. Acouã - 3 suítes, rito arms, emb., ar. cond., sacada gourmet R\$ 730.000
- Ap02 - Edif. Ipanema 3 dorms. 1 st, rico em armários, sl 2 amb., lavabo R\$ 500.000
- Ap01 - Edif. M. Mendonça 3 dorms st, arm. emb., varanda gourmet, gar. 2 R\$ 650.000
- Ap36 - CONCORDIA: A. Vista 2 dorms, sl, coz, wc soc, gar. R\$ 110.000
- (ENTRADA 60% E SALDO DEVEDOR EM ATÉ 6 PARCELAS IGUAIS)
- AP04 - Res. Madrid fino acabamento desocupado R\$ 1.600.000
- Ap00 - Edif. Vancouver 3 suítes, arms. Sala 2 amb., ar cond., gar. 3 R\$ 750.000
- Ap29 - Isola di Capri 3 dorms, st, sl 2 amb., coz arm., gar. 2 R\$ 490.000
- Ap00 - Canter Park 3 dorms, st, sl 2 amb., sacada, gar 1 ou + R\$ 230.000
- AP28 - Itacolomi 3 dorms, sl 2 amb, coz, c/ arm, gar. R\$ 170.000

TERRENO P/ VENDA

- T16 - N.YORK - 111,56 - R\$ 400.000
- T74 - PLANALTO > 10 X 24,60 + constr. Antiga de 133,30 m2, R\$ 120.000
- T10 - KALMIRANTE BARROZO - 326,00 M2, LADO SOMBRA, VLR. R\$ 180.000
- T00 - ÁREA PRÓXIMO AO CENTRO - ÁGUA DE 4.000 M2, VLR. R\$ 1.256,00 M2.
- T18 - ÁREA DE 1.119 M2 DE FRENTE AV. BRASÍLIA. R\$ 2.000.000
- T01 - AV. FUNDADORES > 3.600 M2. C/ 37,70 FRENTE R\$ 1.200.000

RANCHOS / SITIOS VENDA

- RLB3 - AMIGOS DO RIO, 716,27 M2 c/ 2 suítes, sl, 2 coz, churras, piscina, R\$ 500.000
- ST-Guararapes - 5 alq, c/ água corrente, formado pasto, Vlr. R\$ 160.000 o alq.
- ST-Guararapes; 10. alq, frente pra Rondon, totalmente formado, 2 casas, R\$300,0 o alq.
- ST27 - Jocalirgu; 4 alq, formado em pasto, água corrente, Vlr. R\$ 180.000 o alq.
- ST26 - PRATINHA 3,1/5 formado pasto, cozes, curral, água, energia, asfalto R\$ 1.000.000



EDITAIS, BALAS
E ATAS
CONVOCAÇÃO
EXTRAVIO
E OUTROS
DOCUMENTOS

IMÓVEIS



ALDO BELENTANI FILHO

Fone 18 3623.6579

Rua Duque de Caxias, 1305 - Araçatuba - SP



- Compra • Venda • Locação •
- Comercial e Residencial •
- Lançamentos •
- Financiamentos •

RESIDENCIAL VENDA CASAS

- CV-01 R. José de Alencar: 5. Joaquim - 01 suite, 02 dormit., 02 salas, cozinha, sala nos fundos, wc social, wc serviço, lavand., garagem (03) R\$ 480.000,00
- CV-02 R. Euclides da Cunha: Bandeiras - 01 suite, 02 dormit., 02 salas, coz., lavanderia garagem. Oitoma Localização. R\$ 450.000,00
- CV-03 R. Assis Chateaubriand: Icarai - 02 suites, 01 dormit, arm. embutidos, 02 salas, cozinha, lavand., dispensa, churrasqueira, Garagem (02) R\$ 550.000,00
- CV-04 R. Adolfo Finuchi: V. Alas - 03 dormit, sala, wc social, copa, cozinha, lavanderia, varanda, garagem. R\$ 320.000,00
- CV-05 R. São Paulo Jd Sumaré - Imóvel com perfil de pens. charcos dorm, loja, próx.a Parc. Direto. R\$ 500.000,00
- CV-06 N. York: 422m2 de área construída sob terreno de 1000m2 - R\$ 850.000,00
- CV-08 Rua Pedro de Toledo: Bandeiras: 02 dormit sala 02 amb., coz, wc social, dispensa (terreno de 10 X 30) R\$ 250.000,00
- CV-10R José Bonifácio: 03 dormit., sala 02 ambientes, wc social, cozinha, lavanderia, dispensa wc serviço formada, terreno 400m2 - R\$ 400.000,00
- CV-11 Rua Pedro Teodoro Biliario: D. Amélia - 01 suite, 02 dormit., sala, copa, cozinha, lavanderia, varanda com churrasqueira,

RESIDENCIAL VENDA APARTAMENTOS

- AP-01 - Ed. Saito: 01 dormit., sala, coz., banheiro, lavanderia. R\$ 100.000,00 Oportunidade
- AP-02 - Ed. Brândão: 01 suite, lavand., armários embutidos, garagem - R\$ 540.000,00 negociável
- AP-03 - Ed. Avenida Center BIRIGUI: 01 suite, 02 dormit., sala 02 amb., garagem - R\$ 350.000,00
- AP-04 - Ed. Alto Pedro II Jd. N. York: 03 suites - 02 salas, varanda gourmet, area: 268,00m2 R\$ 1.300.000,00
- AP-07 - Ed. Vivaldi: 02 dormit., 01 suite, sala 02 amb., varanda c/ churrasqueira, coz., lavanderia, wc social, garagem. R\$ 450.000,00
- AP-08 - Ed. Saito: 01 dormit., sala, wc social, cozinha, lavanderia. R\$ 120.000,00 Negociável
- AP-09 - Ed. Copacabana: 01 suite, 02 dormit., armários, sala 02 ambientes, cozinha modulada, lavanderia garagem 02 carros. R\$ 400.000,00
- AP-10 - Ed. Stadium: 01 suite, 01 dormit., armários, sala p/ 03 ambientes, coz., modulação, lavanderia, garagem R\$ 400.000,00
- AP-11 - Ed. Marisa: 02 dormit.,

RESIDENCIAL VENDA TERRENO

- TV-01 - Cond. Casablanca: 375 m2 com excelente localização - R\$ 300.000,00 Oportunidade - Aceita Permuta
- TV-02 - Cond. Vila Madalena: Rua Iph. Amarello - lote com 200m2 R\$ 140.000,00 negociável (aceita permuta)
- TV-03 - B. Nova York: Terreno de esquina com 900m2 próximo ao Ed. New York Tower. R\$ 700.000,00
- TV-04 - Condomínio Gustambus: lote com 1.000 m2, excelente localização. R\$ 200.000,00
- TV-05 - Rua Euclides da Cunha - B. Bandeiras: lote medindo 11 x 24 R\$ 200.000,00 (oportunidade)
- TV-06 - Rua América do Sul: Terreno de Esquina medindo 20,00 x 30,00 ótima localização. R\$ 950.000,00
- TV-07 - Área de 1.200 m2 de frente para Rod. Elzezer M. Magalhães - Excelente localização, acesso privilegiado. R\$ 600,00 o m2
- TV-08 - Rua Cussey de Almeida: Imóvel com área de 500m2 R\$ 1.500.000,00 Ótima Localização

RESIDENCIAL VENDA APARTAMENTOS

- AP-01 - Apto Ed. Mansour: 01 suite, 02 dormit., arm. Embutidos, ar condicionado, sala 02 amb., cozinha modulada, lavanderia, garagem. R\$ 1.400,00
- AP-02 - Apto Ed. Europa: 01 suite, 02 dormit., sala, cozinha modulada, lavanderia, garagem. R\$ 700,00

COMERCIAL VENDA

- CV-02 - Rua Tupinambás: 05 dormitórios, salas amplas, vários banheiros, cozinha, grande espaço externo, R\$ 5.500,00
- CV-04 - Rua Luis Pereira Barreto: Loja com 25m2 - Galeria Antares - R\$ 700,00
- CV-05 - Rua José Bonifácio: sala com 25m2 e banheiro privativo - Galeria Antares - R\$ 650,00
- CV-09 - Rua José Bonifácio: Galeria Antares - Loja com 35 m2 - R\$ 650,00

LOCACAO RESIDENCIAL

- *25-POMPEUTOLEDO-apto ma.2banh.sacada,gar...R\$500,00
- *27-CENTRO-apto.3dorms lavabo,sla 3 amb,arma,gar...R\$2.000,00 c/
- *23-SÃO PAULO(V.MADALEIA)apto.2dorms.sl.2amb,arma...R\$2.000,00
- *24-D. AMÉLIA-apto.mobiliad.o/2dorms,escr.sl.2amb,coz...R\$1.000,00
- *41-OSVALDOCRUZ-saio nino+subsoio, 735m²...R\$9.000,00
- *24-GLICÉRIO-14salas p.copa...R\$5.000,00
- *48-CENTRO(Ed.Vidal)-saio WC...R\$3.000,00
- *89-CENTRO(Ed.S.Lucas)-s,arms...R\$4.000,00
- *44-CENTRO-saio+escr...R\$3.000,00
- IMÓVEL COMERCIAL A VENDA
- *50-MAL DEODORO-3salas r.580m²,2frentes...R\$2.000,00
- *49-AV.VALEMARELVALS granito, 220m²...R\$5.000,00
- *936-MAL DEODORO-800m² 2.109m², 2 frentes...R\$2.500,00
- *59-AV.ARAÇAS-esq. 751 m²...R\$1.000,00

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CORBI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/03/2023 às 16:47, sob o número WARC23706680-87. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008308-24.2014.8.26.0032 e código 3LwaGmJE.

Araçatuba, Domingo, 16 de fevereiro de 2020

>>Classificados

FOLHA DA REGIÃO

3

ADMINISTRAÇÃO

IMOBILIÁRIA
REDENÇÃO

COMPRA, VENDA

(18) 3622-7762 /

622-2562 • RUA CRISTIANO OLSEN, 3277 • V. NOVA • ARAÇATUBA/SP

Instrução da primeira quitação) - 750 mil
 e - 1.100.000,00
 A RESIDÊNCIA FINO ACAB. 3
 L. COZINHA-EXCLUSIVIDADE

s - 3 dorm. Sala, copa, coz.
 450 mil
 e - 3 dorm. 300 mil
 - 3 dor. sendo uma suíte, sala,
 banheiro de primeira casa

pe - fino acab. 3 dorm. sala,
 difícil - 400 mil
 Alago - 2 casas, ótima Lo-
 MI

1.350 mil
 ruente - prox. centro - 350 mil
 ótima p/ comércio 330 mil
 i - 320 mil

ocação dos Santos - 3 dor.
 300 mil
 vto - apto, quitado - 250 mil
 emi - 250 mil

Heim - 2 dorm. 250 mil
 São Maria Clara - 3 dorm.
 220 mil

ros - 3 dorm. loja - 210 mil
 inha - 190 mil
 CASAL, linda residência com
 gr. cozinha, toda de loja - ter-
 ra localizada apenas 150 mil
 Varela nº 55 R\$ 170.000,00

Rua Santo Antônio Maria Clara nº 225
 R\$ 160.000,00

Rua Domingos Boregio nº 303 R\$
 150.000,00

Rua Milhem Abujona R\$ 150.000,00
 Rua Sebastião Carvalho Rios, 207 R\$
 140.000,00

Rua São Leopoldo nº 1226 R\$ 140.000,00
 Rua José Rios Beldi nº 1211 R\$ 135.000,00

Amizade - novinha - 180 mil
 Rua Bertolino Cunha - 2 dorm. 140 mil

Rua Gandi - 150 mil - antiga
 Guanabara - 3 dorm. 160 mil

Rua João Marques - Guanabara - 170 mil
 Traitu - Quitado - 160 mil

Rua Argentina-S. João - 200 mil
 Condição-linda residência - 220 mil

Rua Rolando Perri - 250 mil
 Rua Adílio Marinelli - JD. Quarenta 250 mil

Rua Joaquim Geraldo Correia - 2 dorm.
 130 mil

JD. Moreira - casa de esquina, terreno in-
 teiro - 130 mil

R. José Rios Beldi - JD. Presidente, 2 dorm.
 - 125 mil

VILELA - 70 ML
 TEMOS MUITAS OUTRAS CASAS- ANTES
 DE COMPRAR CONSULTE-NOS

ÁREA COMERCIAL

5.000 mts. Frente p/ 2 rod. Neg. de Ocação
 - 600 mil

Av. dos Araçes 580 mts. - (neg. de ocasião
 - 700 mil)

5.680 mts - frente para Elzeir - 350 mil
 AV dos Araçes - 2.000 mts 2neg. de ocasião
 2 prédios -
 Av. Waldemar Alves - casa e salão comer-
 cial - 250 mil

TERRENO

Rua Aguiar - ótima loc. 330 mil
 Pety Trilhon 15x40 apenas - 100 - mil

IPANEMA - 110 ML

JD. Planalto - prox. Bolívia - 150 mil todos
 murado

Cond. casa branca - 200 ML

IPANEMA - 150 ML

Rua Maestro Vilas Lobos - 140 mil

JD. Mariza - 150 mil

Rua Maestro Vilas Lobos - 611 mts. 250 mil
 RANCHO A VENDA

VENTURA FINO ACAB. FRENTE P/AGUA, R\$
 1.420.000,00

PAQUETA LINDO FRENTE P/AGUA - 850 ML
 Cond. Costa Azul (terreno) - 80 - na avenida

3 TERRENDOS JUNTOS 1.000 MTS. CADA
 60 ML CADA TERRENO, VENDEMOS TUDO

OU SEPARADAMENTE-COND. NATURAL VALE
 TERRENO DE 1.000 MTS. COM UMA EDICULA

- 90 ML-COND. NATURAL VALE

LINDO RANCHO, EQUIPADO COM UMA LA-
 CHA, 2 MOTORES, 3 GIPES, FINO ACABAMENTO

- COND. NATURAL VALE - 550 ML

Riviera - 130 mil

Lindo Rancho no Paquetim - piscina, churras-
 queira etc. - 450 mil

Lindo Rancho no cod. Dorgo Azul, casa com

piscina, sauna por apenas - 220 mil, faz troca
 com casa

TEMOS DIV. RANCHOS LIGUE-NOS

Terreno no Portal do Prata-Buritama - 150 mil

CHACARAS PARA VENDA

5.000 mts. chácara bandeirantes - casa, luz,
 bastante frutifera 220 - mil

Frente para a Elzeir chácara de 5.750 mts.
 400 mil, trocá-se por casa ou rancho.

10 mil mts. com casa toda formada - 350 mil

SÍTIO E FÁBRICA A VENDA

14 alq. Poço, luz, água corrente 55 mil p/ alqueire

25 alq. Na Região de Brac - 70 mil p/ alq.

RANCHO A VENDA

5 alq. Bem localizado, ótima topografia -
 1.000.000,00

30 alq. estrada que vai para o Viterio, casa,
 curral, perto da cidade - 120 mil p/ alq.

32 alq. Bairro cascata-Rinópolis, ótima topo-
 grafia - 55 mil

Buritama - perto da cidade 55 alq.

80 alq. Perto da Fazenda Sta. Maria terra U
 cultura - 70 mil p/ alq.

230 alq. Água Clara - MS, formada
 900 hectares toda formada, loc. a 57 km de

Osaka Rica, acréscio 22 / hect.

TEMOS DIVERSAS FAZENDAS NA REGIÃO
 NOROESTE E PAULISTA

Telefone (18)
3623.2425

arutuba - SP

JD. BRASIL - 4 dorm. 260 mil
 R\$350 mil

INDUSTRIAL - 3 dorms. sala,
 coz. var. chur. gar. 2 R\$245 mil

AMIZADE - associada c/4
 (cubos, armário, gar. 2) R\$200 mil

V. CARVALHO - 3 dorms. 2 sala,
 var. chur. proc. cab. gar. 2

CRIST. OLSEN - loja + 3 dor-
 ms. mts. R\$450 mil

V. MENDONÇA - 3 dorms. sala,
 banho, copa, cozinha R\$350 mil

PLANALTO - 3 dorms. sala, coz.
 var. chur. gar. 2 R\$270 mil

SANDEIRAS - sala c/3 dor-
 ms. R\$200 mil

TERRENDOS A VENDA

V. SANTA MARIA - terreno me-
 - 15x30 R\$420 mil

R. SAUDADE - prox. Café Fi-
 - 75m² 20m de frente R\$250 mil

J. ATLANTICO - 10x25 c/ todos
 - 75m² R\$500 mil



Rede Bens
 Imóveis

(CRECI 24.941-1)

(18) 3609.9282

(18) 99736.9055

Rua Edson da Silva 535
 Vila Bandeirantes - Araçatuba - SP
 ad@rededebensimoveis.com.br
 www.rededebensimoveis.com.br

RESIDENCIAL VENDA CASAS

1348 - São Rafael - 3 Dormitórios (1 Suíte), 4
 Gar. - 160 Mil

1359 - Jd dos Oliveiras - Diferenciado, 2 Dorms
 (1 Suíte), 2 Gar. - 230 Mil

1390 - Rosele - 4 Dorms (2 Suítes), Garagem
 Grande - 260 Mil

1351 - Planalto - 3 Dorms (1 Suíte), closet, 2
 Gar. - 300 Mil

1344 - Condição I - 2 Dorms (1 Suíte), churras-
 queira, 2 Gar. - 320 Mil

1307 - Millennium - 3 Dormitórios (1 Suíte), 2
 Garagem - 330 Mil

1335 - Planalto - Casa Sobrada+ Salão Comer-
 cial, 3 Banhos - 450 Mil

1355 - Higienópolis - 3 Dorms (2 Suítes), 2
 Gar. - 520 Mil

1357 - Vila Toscana - 2 Salas, Jd de Inverno, 3
 Dorms (1 Suíte), 2 Gar. - 980 Mil

1349 - Habiana I - Sobrada, 3 Suítes, 3 Salas,
 acendimento solar, 3 Gar. - 1 Mil

1353 - Alphaville I - 3 Suítes, Churrasqueira,
 piscina, 2 Gar. - 1,3 Mil

RESIDENCIAL VENDA APARTAMENTOS

1336 - Arizônia - Apartamento com banheiros
 revestidos, piso porcelanado, R\$ 160 Mil + Parcelas

1337 - Alta Vista - 2 Dormitórios, 1 Gar. - 130 Mil

1314 - The Duo - Em Guatembela, 2 Dorms (1
 Suíte), 2 Gar. - 220 Mil

1326 - Copenhagen - Mobiliado com todos os
 móveis e eletrodomésticos - 270 Mil

1346 - Vitória Régia - 3 Dorms, 1 Gar 280 Mil

1224 - Califórnia - 3 dorms (1 Suíte), Varanda,
 Gourmet, 2 Gar. - 400 Mil

1237 - Lake Tahoe - FINO ACABAMENTO, RICO
 EM ARMÁRIOS, 3 dorms (2 Suítes) - 630 Mil

RESIDENCIAL VENDA TERRENDOS

1352 - Oásis Azul - Terreno de 20x50 m²,
 quitado 75 Mil

1278 - DAMIA VILLAGE - Terreno de 32x50 m²
 em Dirigui 185 Mil

1278 - RANCHO ITAPUA - 2 dorms (1 suíte), piscina,
 árvores frutíferas, varanda ampla - 220 Mil

1296 - Guanabara - TERRENO DE 90x90m² 220 Mil

970 - Chocaras TV - TERRENO DE 4.230m² 1,5 Mil

RESIDENCIAL LOCAÇÕES CASAS

1490 - Paraíso - 2 Dorms, 1 Gar. - 650

1012 - Brasília - 2 Dorms, 1 Gar. - 600

1003 - Ipê - 2 Dormitórios, 2 Garagens, 800

1554 - Guanabara - 2 dorms, Jd de Inverno,
 2 Gar. - 900

1811 - Bandeirantes - 2 Dorms, 2 Gar. - 800

37 - St Antônio - 2 Dorms (1 Suíte), armaz. 2
 Gar. - 1.200

1004 - Nova Iorque - Sobrado, 3 dorms (1 Suíte),
 churrasq. 2 Gar. - 1.600

1601 - Vt Manduca - 3 Dorms (1 Suíte), 2
 Gar. - 1.050

1004 - Rosele - 4 Dorms (2 Suítes), Garagem
 Grande - 2.000

1007 - Vt Mendonça - 4 Dorms (1 Suíte), Chur-
 rasqueira, piscina, 4 Gar. - 2.500

1599 - Guanabara - 3 Suítes, 1 Dorm, Churrasqueira

05 - Jaraguá - 2 Dorms (1 Suíte), armaz. Garagem

1909 - Arizônia - 2 Dorms, área privativa, 1
 Gar. - 800

98 - San Sebastian - 3 Suítes, 2 Garagens (1
 moto condômino) - 800

1794 - The Wall 2 - 2 dorms, coz. c/ armaz. 2
 Gar. - 950

1813 - Capadocia - 2 Dorms, rico em armaz. 1
 Garagem - 1.000

1000 - The Place - 3 Dorms (1 Suíte), 2 Gar-
 gens - 1.200

1737 - Viana - APARTAMENTO TOTALMENTE
 MOBILIADO - 1.300

1046 - Humaitá - 3 Dorms (1 Suíte), 2 Gar. 1.400

776 - Vitória Régia - 3 Suítes, 2 Gar 1.700

COMERCIAL VENDA

1190 - Ipanema - Área de lazer c/ piscina,
 churrasqueira, 348 m² 800 mil

1117 - Vt Estádio - 4 Salas (1 m), 1 Sala grande,
 mezanino, área de serviço, quintal 450 mil

910 - Ipê - 300 m² Salão comercial + co-
 sideração (Sobrado) - 3 dorm (1 st c/ armaz. área
 c/ churr. - 1.200.000

COMERCIAL LOCAÇÕES

1883 - Planalto - Imóvel comercial com 200m²
 de construção - 600

183 - Centro - Sala ampla, copa, var. - 1.000

1919 - Unimar - Barracão com 300 m²,
 mezanino, escritório - 300

• Compra • Venda • Locação •
• Comercial e Residencial •
• Lançamentos •
• Financiamentos •

QUINA R\$ 1.000.000,00
Negociável
C-05
CASA PARA VENDA
CV-01 - Rua General
Glicério: Imóvel com
área de 150 m2, refor-
çado, estacionamento.
R\$ 8.000,00 negociável
CV-02 - Rua Ba-
guatá: terreno medindo
1.800m2. Otim. Lo-
calização R\$ 2.000,00
CV-04 - Rua Luis Perei-
ra Barreto: loja com
50m2 - R\$ 1.800,00
CV-05 - Rua Baguagatá:
Sala comercial com
área de 145m2 com
(Novo)
R\$ 3.000,00 negociável
CV-07 - Rua Luis Pereira
Barreto: Galeria Antares
Rm. Sala com 30m2, R\$ 750,00
CV-09 - Rua José Bon-
fácio: Galeria Antares
Loja com 35 m2 - R\$ 750,00
CV-12 - Rua Tupinambás:
Imóvel amplo com várias
salas, cox., lavanderia ge-
ral de lazer com piscina,
garagem. R\$ 4.500,00

3305 7531
99704-7530

RAL OSÓRIO, 145 A - CENTRO

3.70 m² R\$ 248.000

O P/ VENDA

terreno, cox. arm., gar. 2 R\$ 430.000

terreno, cox. p/avalia, R\$ 750.000

coz., wc, gar. R\$ 100.000

paralelepípedo, gar. 1 R\$ 350.000

Z. ARMS, GAR. 2 R\$ 450.000

st. 2 emb., terreno c/char, R\$250.000

terreno cox., wc, gar. 2, R\$510.000

c/ arm., gar. R\$ 170.000

RICO ARMS, 3 dorms, st., gar.2- R\$ 500.000

acabado R\$ 1.400.000

L.2 emb., cox. arm., gar. 2 R\$ 430.000

st. 2 emb., cox. arm., gar. 2 R\$ 510.000

st. 2 emb., cox. arm., R\$ 340.000

P/ VENDA

37,70 FRENTE R\$ 1.200.000

C/36,00 FRENTE VLR R\$ 21.600

1 VLR R\$ 90.000

1 VLR R\$ 80.000

JMA, R\$ 70.000

CALÇADA R\$ 15.000

1. estubo, R\$ 05.000 cada

1.230.000

LOTES A VENDA

todo pronto, Vlr R\$ 15.000 a lot.

hang., piz., R\$ 280.000

estacionamento 2 cox., R\$300,00 a lot.

terreno, R\$ 120.000 a lot.

IMOBILIÁRIA VIDA
VENDAS - AVALIAÇÕES - PERÍCIAS

Rua Oscar Rodrigues Alves, 55, sala 3, térreo - Edif. SIRAN - Araçatuba/SP

Creci-J 23.736 - FONE (18) 3624-1253

LOIVAL GRANGERO - CREDI 14731 - Fone (18) 3624-1253 ELIANA GRANGERO - CREDI 91286 - Fone (18) 3624-1253 RAONI GRANGERO - CREDI 110759 - Fone (18) 3624-1253

CASAS A VENDA

- R\$ 120.000 - Castelo Bco - ALUGADA - 3 dorm., wc, garagem - cdd. 9029
- R\$ 130.000 - Am. Villale - 3 dorm., sala, terraço, garagem - cdd. 237313
- R\$ 140.000 - Etamp. INICID DO BAIRRO, 3 dorm., LAJE, sala, cozinha c/ arm., 2 vagas, cdd. 1924
- R\$ 180.000 - Pinheiras, 3 dorm., sl, coz. ampla, terraço PVC, piso laminado, portão basc., reformado, 2 garagens - cdd. 233842
- R\$ 195.000 - São Vicente (casa antiga próx. An. Wold. Alves) - 350m2 terr., 189 m2 constr. - cdd. 238588
- R\$ 198.000 - Vila Nova (300 metros de R. Aguiar), loja, 300 m2 terr., 122 m2 constr. - cdd. 8875
- R\$ 200.000 - JUSSARA - 3 dorm., 2 garagens, loja, piso fide, terreno 250m2, mais edícula fundos - cdd. 8943
- R\$ 200.000 - Nobreville - 3 dorm., loja, piso serafim, novo, cdd. 8968
- R\$ 210.000 - Idm. Universo - 3 dorm., sala, coz., LAJE, varanda, 2 garagens - cdd. 236827
- R\$ 210.000 - Boa Vista - 3 dorm., (1 suite), LAJE, varanda, 2 garagens - cdd. 1585
- R\$ 220.000 - Monterey - 3 dorm., 2 wc, 2 garagens, loja, churras., + salão clal. - cdd. 9002
- R\$ 230.000 - MOURÃO - 3 dorm., 2 garagens, terraço, TERRENO 360m2, constr. 174m2 - cdd. 9024
- R\$ 230.000 - Jussara - 3 dorm., 2 garagens, loja + edícula terraço, terr. 250m2 - cdd. 8943
- R\$ 230.000 - Contendito - Nova, 2 dorm., (1 suite), loja, 2 garagens - cdd. 238587
- R\$ 230.000 - ETEMP - Chácara 603 m2, 2 dorm., 3 garagens, varanda c/ churras.
- R\$ 250.000 - Patozão - 3 dorm., (1 suite), 2 varandas, terr. 235m2, constr. 124m2 - cdd. 8314
- R\$ 250.000 - JUSSARA - 300m de R. NARCOS TORQUATO - 3 dorm., 2 wc, churras., terraço, pisc., terr. 250m2, constr. 132m2 - cdd. 239232
- R\$ 250.000 - JDIAM TV (AD LADO TV) - 3 dorm., (1 suite), loja + edícula + 2 salas comerciais - cdd. 239417
- R\$ 270.000 - AMIZADE - casa 3 dorm., (2 x armários) + salão comercial 40m2, loja, 2 garagens - cdd. 8463
- R\$ 270.000 - VILA IND. (AO LADO MATARAZO E PROJ. SUPERM. ZONDA) - 3 dorm., (1 suite), loja, terr. 375m2, constr. 183m2 - cdd. 239409
- R\$ 290.000 - Santa Antônia - PROJ. FORUM, 3 dorm., (1 suite), loja, 173m2 constr. 400m2 terr. - cdd. 8914
- R\$ 310.000 - Palmeiras - 3 dorm., (1 suite), varanda gdx, churras., 2 garagens - cdd. 8849
- R\$ 340.000 - VILA MENDONÇA, EXC. P/CLINICA, 3 dorm., terraço PVC, terreno 330 m2, constr. 165m2 - cdd. 8318
- R\$ 375.000 - Nova Paraisópolis - 3 dorm., (1 suite), 400m2 terreno 202 constr. - cdd. 8888
- R\$ 480.000 - SANTANA - 3 dorm., (suite c/ hidro) armários, loja, churras. e piscina 2 garagens - cdd. 8929
- R\$ 480.000 - SOBRADO Nova Jaraguá - 3 dorm., sendo 1 suite, 2 garagens, 235m2 constr. - cdd. 8906
- R\$ 620.000 - Nova Jaraguá - RUA CATANDUVA, 3 dorm., (1 suite), rich armários, churras. piscina - cdd. 8958
- R\$ 650.000 - Nova Jaraguá - 3 dorm., sendo 1 suite, armários, 3 gar., pisc. churras. - cdd. 8988
- R\$ 690.000 - Nova Jaraguá - 3 dorm., sendo 1 suite, 2 garagens, 190m2 constr. - cdd. 8931
- R\$ 920.000 - Nova Jaraguá - LINDA CASA, 4 dorm., sendo 1 suite, 4 vagas, 400m2 constr. - cdd. 8824
- R\$ 1.200.000,00 - CASA/COMERCIAL PROJ. AV. LUIZ PEREIRA BARRETO - cdd. 245415

APARTAMENTOS A VENDA

- R\$ 115.000 - Cond. Aline (Pedra Perri) - 2 dorm., sala, armários, TERRENO, 1 vaga - cdd. 8495
- R\$ 120.000 - Cond. Maria Rossetti (Idm. Universo) - 2 dorm., 2ª andar, 1 vaga - cdd. 245417
- R\$ 117.000 - Cond. Juliana (Villale) - 2 dorm., wc, sala, coz., 1 vaga - cdd. 8409
- R\$ 135.000 - Cond. Tênia (Santana) - TERRENO, 2 dorm., sl, coz., wc, 1 vaga - cdd. 230486
- R\$ 140.000 - Nova Jaraguá - 2 dorm., sl, coz. c/ armários, wc, port. 24h - cdd. 234138
- R\$ 149.000 - Cond. Amherst (Villale) - 2 dorm., (1 suite), 1ª andar, wc, coz., 1 vaga - cdd. 8408
- R\$ 180.000 - LINDO APTO. COND. BARRISA (Pedra Perri) - elevador, 2 dorm., sala/coz., coz. c/ armários, garagem - cdd. 8426
- R\$ 189.000 - COND. THE WALL (CONCORDIA) - elevador, 2 dorm., 2 garagens, 69 m2 - cdd. 9012
- R\$ 195.000 - COND. EUROPA - ACEITA PERMUTA CASA - 3 dorm., (suite), garagem, 77m2, cdd. 245416
- R\$ 230.000 - Planalto - 3 dorm., 1 wc, sala, 1 vaga 160m2 área útil - cdd. 8519
- R\$ 250.000 - Itaipu - 3 dorm., sendo 1 suite, 2 varandas, 2 vagas, 140m2 útil - cdd. 7850
- R\$ 250.000 - Itaipu - 3 dorm., sendo 1 suite, 2 varandas, 2 vagas, 140m2 útil - cdd. 7850
- R\$ 320.000 - CENTRO - 2 dorm., (1 suite), armários, 1 garagem, 72 m2 área útil - cdd. 7566
- R\$ 350.000 - Suedade - 3 dorm., (1 suite), armários, 2 vagas, 96m2 - cdd. 8919
- R\$ 395.000 - Vila Esmeralda - 3 dorm., (1 suite), sala 2 amb., armários, 2 vagas - cdd. 8934
- R\$ 450.000 - Dueto Boulevard - 2 dorm., (1 suite), porcelanato, armários, 2 garagens - cdd. 234672
- R\$ 515.000 - Dueto Boulevard - 3 dorm., (1 suite), porcelanato, armários, 2 garagens - cdd. 8927
- R\$ 700.000 - Cond. Venceslau (Vila Mendonça) - 3 suites, 3 vagas, armários, churras. gourmet - cdd. 242689

RANCHOS A VENDA

- R\$ 300.000 - Cond. Itaipu - 4 dorm., 2 wc, 1224m2 terreno 173m2 constr. - cdd. 8659

TERRENOS A VENDA

- R\$ 80.000 - Idm. do Trava - 300m2 (duas quadras do Rod. SP300)
- R\$ 140.000 - Planalto - 275m2 (casa antiga) - cdd. 8910
- R\$ 150.000 - Primavera - 519m2 (casa antiga) - cdd. 9005
- R\$ 190.000 - Condomínio Alphaville 2 - 467m2, quitado, aceto terra - cdd. 8881
- R\$ 550.000 - CENTRO - ESQUINA, 260m2 - cdd. 7577

• LOTES NO COND. ALPHAVILLE, HABIANA E VILA MADALENA

3636-3050
99770-6529

EXTENSÃO

IMÓVEIS

Rua Tiradentes, 194-A - Centro

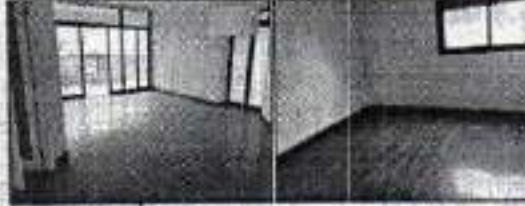
ACREDITAMOS EM BONS IMÓVEIS

LOCAÇÃO

36362 R\$1.000 apto 2pts (st), 2wc, sl, coz, gar1

VL MENDONÇA (25471) R\$2.200 apto 3pts (st), sl 2amb, chur, pisc, gar1

DELTA PARK (19878) R\$1.500 casa 3suítes, 3sls, armários, chur, pisc, gar.



vc, sl, coz, chur, gar1..... R\$900
st, chur, pisc, gar2..... R\$1.100
sls, armários, pisc, gar..... R\$1.100
3pts, sl 2amb, gar1+ sala..... R\$1.300
3pts (st), armários, vagão..... R\$1.500
sls, armários, gar2..... R\$1.500
(st), sl 2amb, pisc, gar2..... R\$1.700
3suítes, chur, pisc, gar2..... R\$2.100
3suítes, 2sls, chur, pisc, gar3..... R\$3.000

VL MENDONÇA (25471) apto 3pts (st), 2sls, quintal, vaga3..... R\$720
VL CARVALHO (25471) apto 2pts, 2wc, sl 2amb..... R\$850
STO ANTONIO (25471) apto 2pts, wc, sl, copa, gar1..... R\$850
ALVORADA (25471) apto 2pts, 2wc, sl, coz, gar2..... R\$900
ROSELE (25471) apto 2pts (st), 2wc, sl, coz..... R\$950
MONO PARAGO (25471) apto 2pts (st), sls, laje, gar3..... R\$980
WILDEMAR ALVES (25471) apto 3pts (st), 2wc, 2sls, gar1..... R\$1.100
CONCORDIA II (25471) apto 3pts (st), sl 2amb, gar2..... R\$1.200
VL ESTADÃO (25471) apto 2pts, 2wc, sl, gar1..... R\$1.200
IPANEMA (25471) apto 3pts (st), 3wc, 2sls, gar2..... R\$1.500
J. BRASILEIRA (25471) apto 3pts (st), armários, gar2..... R\$1.800
VL ESTADÃO (25471) apto 3pts (st), 3wc, sl, chur, gar2..... R\$1.700
ILHARQUE (25471) apto 3suítes, 2sls, copa, edícula..... R\$1.750

J. PRESIDENTE (25471) apto 3pts (st), chur, pisc, gar2..... R\$2.000
S. DOURADA (25471) apto 3pts (st), sl 2amb, chur, gar2..... R\$2.700
CENTRO (25471) apto 5pts, 5wc, 4sls, gar5..... R\$4.000

LOCAÇÃO COMERCIAL

CENTRO (25471) apto escritório sl, wc, (galeria)..... R\$500
VL MENDONÇA (25471) apto sala com 260m² a/c, 50m² a/c, 5wc..... R\$880
J. CARAZZA (25471) apto sala com 990m², esquina..... R\$850
VL DOIS DEZEMBRO (25471) apto terreno 48x66, prox. Eliezer..... R\$1.600
FTE HENSON (25471) apto galpão de 6m x 6m (novo)..... INF. MOB
RTABAJANAS (25471) apto casa c/ 5sls, ótimo local p/ comércio..... INF. MOB
CENTRO (25471) apto casa c/ 7sls, 5wc, gar1, ótimo..... R\$8.000
GALPÃO (25471) apto a/c 900m², escrit. produtos químicos..... INF. MOB

LOCAÇÃO CASAS

2pts, wc, sl, gar2..... R\$550
2pts, sl ampla, área serv, gar..... R\$620

segunda à quinta - 8:30 às 13:00hs, sexta - 8:30 às 12:30hs

VENDA

R\$525mil apto 3pts (st), armários, chur, pisc, gar2

VL SÃO PAULO (30425) R\$680mil apto 3pts (2 sls), armários, chur, pisc, gar2

NABUANA (25609) R\$1.400mil casa 4suítes, armários, chur, pisc, gar4



3pts (st), armários, lazer, gar2..... R\$510mil
sls, armários, lazer, gar4..... R\$1.700mil
3suítes, chur, pisc, gar1..... R\$2.500mil

IPANEMA (25471) apto 3pts (st), 2wc, sl 2amb, gar2..... R\$250mil
ILHAURINDO C. ANDRADE (25471) apto 3pts, 3sls, quintal, gar..... INF. MOB
SUMARE (25471) apto 3pts (st), 2wc, sl 2amb, chur, gar2..... R\$285mil
VL SÃO PAULO (25471) apto 3pts, 2sls, (já alugada)..... R\$330mil
PALMEIRAS (25471) apto 3pts (2 sls), 2sls, chur, gar2..... R\$370mil
PROX. BOLA 7 (25471) apto 3pts (st), 3wc, sl 2amb, gar2..... R\$390mil
ICARAY (25471) apto 3pts (st), 2sls, armários, chur, gar3..... R\$430mil
ILHARQUE (25471) apto (sobrado), 3pts (st), chur, gar2..... INF. MOB
ILDO PATROCÍNIO (25471) apto 3pts (st), varc/ chur, pisc, gar..... INF. MOB
ILHARQUE (25471) apto 3suítes, armários, chur, pisc, gar3..... INF. MOB
CENTRO (25471) apto 4pts (2sls), wc, sls, chur, gar2..... INF. MOB

STO ANTONIO (25471) apto casa 6sls, 3wc, ideal p/ saúde..... INF. MOB
CENTRO (25471) apto (esquina), 3 imóveis comerciais..... INF. MOB

VENDA TERRENS

VENDA CASAS
1pt, sl, pisc, gar1..... R\$100mil
sl, 1wc, sl, coz..... R\$155mil
vc, sl, coz, gar3..... R\$155mil
(st), 3wc, sl, chur, gar1..... R\$190mil
3pts, wc, 2sls, gar3..... R\$210mil
sls antigas, ter 10x40..... INF. MOB
vc, 2sls, coz, chur, gar3..... R\$240mil

BARCELONA (25471) apto a/c 10x20, ótimo..... R\$75mil
JO PRESIDENTE (25471) apto 12x25, ótimo..... R\$130mil
VICASIMPO DE AUREO (25471) apto 400m² plano..... R\$140mil
J. CARAZZA (25471) apto ter 590m², esquina, prox. R. Eliezer..... R\$130mil
VILLA VERDE (25471) apto 5.346m², ótimo..... R\$390mil
INGENHOPOLIS (25471) apto 12x24, ótimo p/ comércio..... R\$500mil
S. JOAQUIM (25471) apto 800m² a/c, comercial, ótimo..... R\$380mil

OPORTUNIDADES ATÉ O DIA 14/05/2024. NÃO RESERVAMOS O DIREITO DE COPIAR E/OU REPRODUZIR NESTE ANÚNCIO.

34

SINDUSCON - OESP

BOLETIM REFERENTE AO MÊS DE: janeiro/2023

Custo Unitário Básico na Região Oeste do Estado de São Paulo, Padrão RB-N

Composição	R\$/m²	Participação (%)
Mão de obra (com encargos sociais)*	1.045,93	54,30%
Material	269,66	40,10%
Despesas administrativas	94,87	4,94%
Equipamentos	8,74	0,46%
Total	1.919,20	100,00%

(*) Enc. Sociais: 106,80 (%)

(*) Custo Unitário Básico na Região Oeste do Estado de São Paulo, em R\$/m²

	Padrão baixo Custo e %	Padrão normal Custo e %	Padrão alto Custo e %
R-1	1.885,22 0,07	R-1 2.295,62 0,08	R-1 2.773,12 0,07
PP-4	1.711,14 0,07	PP-4 2.215,15 0,04	R-8 2.258,17 0,02
R-8	1.638,91 0,04	R-8 1.919,20 0,02	R-16 2.421,78 -0,01
PIS	1.261,22 0,06	R-16 1.853,76 0,04	

(*) 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 na Região Oeste do Estado de São Paulo, em R\$/m²

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

	Padrão normal Custo e %	Padrão alto Custo e %	Custo e %
CAL-8	2.236,21 -0,02	CAL-8 2.350,97 -0,01	RP1Q 1.937,48 0,15
CSL-8	1.935,10 -0,05	CSL-8 2.071,83 -0,04	GI 1.967,80 0,01
CSL-16	2.580,16 -0,05	CSL-16 2.756,75 -0,03	

(*) 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.

Salários Médios sem encargos sociais na Região Oeste do Estado de São Paulo.

Função	R\$/h	Variação (%)
Padreiro - Qualificado	10,57	0,00
Servente - Não Qualificado	8,65	0,00

Salários Médios com encargos sociais na Região Oeste do Estado de São Paulo.

Função	R\$/h	Variação (%)
Engenheiro	43,01	0,00

Custo da Construção Residencial na Região Oeste do Estado de São Paulo, Padrão RB-N, Índice Base Fev/07=100

MES	GLOBAL				MÃO DE OBRA				MATERIAL				ADMINISTRAÇÃO				EQUIPAMENTOS			
PERÍODO	ÍNDICE	MES	ANO	12 M	ÍNDICE	MES	ANO	12 M	ÍNDICE	MES	ANO	12 M	ÍNDICE	MES	ANO	12 M	ÍNDICE	MES	ANO	12 M
jan/22	267,52	0,33	0,33	11,81	326,58	0,00	0,00	7,58	209,39	0,80	0,80	16,80	382,38	0,00	0,00	7,19	167,57	0,83	0,83	9,17
fev/22	269,45	0,72	1,05	11,23	329,96	0,91	0,91	8,57	210,31	0,44	1,24	16,15	385,87	0,91	0,91	5,32	169,09	0,91	1,74	7,80
mar/22	270,10	0,24	1,30	10,47	329,96	0,00	0,91	8,57	211,51	0,57	1,62	14,10	385,87	0,00	0,91	5,32	172,66	2,11	3,89	10,08
abr/22	271,42	0,49	1,79	9,59	329,96	0,00	0,91	8,57	214,03	1,19	3,03	11,82	385,87	0,00	0,91	5,32	172,85	0,11	4,01	8,30
maio/22	283,39	4,41	6,28	8,98	352,00	8,68	7,66	7,66	216,57	2,12	5,22	12,17	386,37	0,13	1,04	1,70	173,26	0,24	4,25	8,41
jun/22	285,32	0,68	7,01	9,32	352,00	0,00	7,66	7,66	222,22	1,67	6,98	13,19	386,37	0,00	1,04	0,50	176,43	1,83	6,16	8,79
jul/22	294,25	3,13	10,35	12,24	371,61	5,57	13,65	13,65	222,98	0,34	7,34	12,28	386,37	0,00	1,04	0,50	181,21	2,71	9,04	11,61
ago/22	294,99	0,25	10,63	11,96	371,61	0,00	13,65	13,65	224,45	0,66	8,05	11,35	386,37	0,00	1,04	0,50	177,28	-2,17	6,67	7,89
set/22	295,37	0,13	10,77	11,33	371,61	0,00	13,65	13,65	229,78	-0,30	7,73	9,10	386,37	0,00	1,04	0,50	175,09	-0,67	5,96	7,17
out/22	291,68	0,03	10,81	11,38	371,61	0,00	13,65	13,65	225,94	0,07	7,80	9,11	386,37	0,00	1,04	1,05	176,65	0,34	6,32	7,52
nov/22	296,17	0,24	11,07	11,23	371,61	0,00	13,65	13,65	225,28	0,00	8,45	8,80	386,37	0,00	1,04	1,05	177,68	0,56	6,91	7,61
dez/22	296,73	0,19	11,28	11,28	371,61	0,00	13,65	13,65	226,32	0,46	8,95	8,95	386,37	0,00	1,04	1,04	177,68	0,00	6,91	6,91
jan/23	206,79	0,02	0,02	10,94	371,61	0,00	0,00	13,65	226,41	0,04	0,04	8,13	386,37	0,00	0,00	1,04	177,48	-0,11	-0,11	5,91

35



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N de SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,166	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,482	0,676	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,366	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,600
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,500	0,610	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador: 1,032 Com elevador: 1,200	1,260 1,470	1,500 1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador: 1,512 Com elevador: 1,692	1,740 1,920	1,980 2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador: 1,982 Com elevador: 2,172	2,220 2,400	2,460 2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,400
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		
	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,800	0,710	0,900
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador: 0,972 Com elevador: 1,200	1,266 1,410	1,440 1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador: 1,452 Com elevador: 1,632	1,668 1,836	1,860 2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador: 1,972 Com elevador: 2,082	2,046 2,286	2,220 2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,632	3,066	3,000
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,872	1,026	1,600
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,59		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

36

5- DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

5.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

5.2- O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

5.3- O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

5.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	10	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

5.5- Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação - I_a - e a vida referencial - I_r - relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A

37

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	B	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,241
6	0,968	0,955	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,865	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,375	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,245	0,129
62	0,499	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,361	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,089	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

