

VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI
PROC-0010269-65.2022.5.15.0073

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO matrícula 51.877 CRI Brigui

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anunciante	HADDAD IMÓVEIS	- HADDAD IMOVEIS - Creci 9771	HADDAD IMOVEIS
Referência	Ref: 14.803	Ref.: 9412	Ref.:13.930
Endereço	Não consta	Não consta	Não consta
Bairro	Novo Parque São Vicente	Novo Parque São Vicente	Bosque da Saúde
Área terreno	250 m ²	365m ²	285 m ²
Valor Anunciado	R\$ 180.000,00	R\$-150.000,00	R\$ 170.000,00
Valor do m²	R\$ 720,29	R\$ 410,95	R\$ 596,49

Fonte:



VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI
PROC-0010269-65.2022.5.15.0073

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ -720,29
	R\$ 410,95
	R\$ 596,49
Total	R\$ 1.727,73
÷ 3 = Média	R\$ 575,91
(-) 10% de regateio	R\$ 518,32m²

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área	400
Valor do m2	R\$ 518,74
Valor do terreno	R\$- 207.496,00

Valor das construções: Aplicou-se o Método Evolutivo. Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-SP para o mês de abril /2024 no valor de R\$ 1.118,72 para construções tipo GL.

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 30% em função da idade aparente de 15 anos do imóvel (21,50% da vida útil) e do estado de conservação regular e reparos simples (C) conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES	
Área construída	585,74
Valor do CBU/m2	R\$ 1.118,72
Custo de reprodução	R\$ 655.279,05
Benfeitorias depreciadas (-21,50%)	R\$ 140.884,99
Valor das Construções	R\$ 514.394,06

AV VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI**PROC-0010269-65.2022.5.15.0073****AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Valor do terreno	R\$-207.496,00
Valor das construções	R\$ 514.394,06
Valor total do imóvel	R\$- 721.890,60

FOTOS DA CASA.

Foto-01-data de 16/04/2024 frente da casa matrícula 51.877.



Manoel Fernandes da Cruz

Oficial de Justiça Avaliador Federal

