

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
4º. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

Processo Digital nº: 0 0 0 3 0 6 9 – 4 1 . 2 0 2 3 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2

Classe – Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença -
Condomínio

Requerente: Andreza Held Laluce

Requerido: Eder Yassin

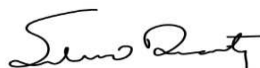
Silvio Eduardo Mathias Duarte, Creci nº 75.519,
Perito nomeado nos autos referenciados, dando por terminado seus
estudos, diligencias e vistorias, apresenta a V. Ex.^a., suas conclusões,
através do **Laudo de Avaliação** a seguir.

Outrossim, colocando-me inteira à disposição de
V. Ex.^a., bem como das partes envolvidas, para eventuais
esclarecimentos se necessários.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 10 de outubro de 2024



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Digital nº: 0 0 0 3 0 6 9 – 4 1 . 2 0 2 3 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2

Rua Osvaldo Cruz, 33, 33-A, 39 e 49, Centro, Araçatuba, Matrícula no CRI-local nº 595 (fls. 105/110).

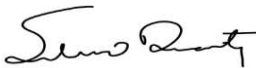
	Idade do Avaliando (anos) APROX (+-)	44,00
A	Área do Terreno (m²)	966,00
D	Área construída (m²)	1.124,00
H	VALOR DE VENDA - 100%	R\$ 3.360.456,72
G	VALOR DE VENDA - 50%	R\$ 1.680.228,36

Avaliamos 50% (cinquenta por cento) do imóvel acima descrito, de acordo com o mercado daquela região, para venda à vista em:

R\$1.680.228,36 – (um milhão, seiscentos e oitenta mil, duzentos e vinte e oito reais e trinta e seis centavos).

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 10 de outubro de 2024



Silvio E M Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

I- INTRODUÇÃO

1- OBJETIVO – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho Avaliatório tem por objetivo a determinação do *VALOR VENAL DE MERCADO*, do imóvel urbano constituído de terreno, situado entre nas rua Osvaldo Cruz, 35, Centro, Araçatuba-SP

2- CONSIDERAÇÕES

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

3- DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o que consta na Certidão de Matrícula nº 595 e Cadastro Municipal Inicial: 1-11-00-13-0014-0197-01-00

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

3.2- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões mencionadas nas documentações contidas nos autos estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e confiáveis.

II- METODOLOGIA

1- CRITERIOS TECNICOS

Para cálculo do valor real de mercado da parte relativa do terreno do imóvel, em função das pesquisas coletadas, compreendendo formulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da Metodologia Básica Aplicável de acordo com a NBR 14.653-2 - Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos.

2- 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 prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- DIAGNOSTICO DE MERCADO

O mercado encontrava-se relativamente "Normal", com crescimento moderado em 2024 para imóveis de baixo valor; para venda de imóveis comerciais. Existe um certo equilíbrio entre a procura e oferta (*prevalecendo maior numero de ofertas*).

*No que tange o Imóvel Avaliando (padrão médio/alto), o mercado age de forma diferente, reflexo da disponibilidade da quantidade de investidores com recursos financeiros, tanto para construção quanto para aquisição de imóvel no padrão do Imóvel Avaliando. Razão pela qual o imóvel Avaliando, classifica-se na categoria de **LIQUIDEZ BAIXA***

III- VISTORIA

Foi efetuada diligencia para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este avaliador e como assistente técnico, o engenheiro civil Valter Nishikawa CREA nº5069237930, no dia **13/08/2024**, procedendo vistoria geral no imóvel. Encontrando, um prédio comercial de uso bancário (Banco Santander), construído em dois pavimentos

Nesta vistoria pode ser visto no relatório escrito e fotográfico, em anexo, constando o seguinte:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na região central da cidade de Araçatuba, conforme demonstra imagens em anexo, (vide croqui anexo "A").

2- ACESSO / TRANSPORTE

Existe, em um raio inferior a 100m, ponto de ônibus de saída e ou chegada do terminal rodoviário na Av. Brasília e terminal Av. dos Araças, que dará acesso para outros bairros da cidade.

3- CARACTERISTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro voltado principalmente para o comercio, onde na região está localizado a principal zona bancaria e a segunda maior área comercial da cidade, o Avaliando está localizado na rua Osvaldo Cruz, rua de saída do centro.

4- CARACTERISTICAS DOS LOGRADOUROS

O imóvel de Matrícula nº 595, com um único cadastro municipal, possui testada para rua Osvaldo Cruz, atendendo ao tráfego de ligação a zona central (saída) para outras regiões da cidade.

Desenvolve-se naquele trecho e arredores, com traçado retilíneo sobre perfil plano e é dotada com pistas de rolamento pavimentada em asfalto com sentido único (saída).

O imóvel Avaliado possui passeios laterais para pedestres com pisos calçados em toda a sua testada em perfeito estado.

5- MELHORAMENTOS PUBLICOS

Nos arredores do Imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos e equipamentos urbanos:

rede de água; rede de energia elétrica; captação regular de água e esgoto; telefone; iluminação pública; limpeza pública e conservação; igrejas, bares; restaurantes, escritórios, bancos, hospitais e centro comercial (calçadão),....;

6- CARACTERISTICA DO TERRENO

TOPOGRAFIA: com testada pouco (-0,50m) acima do nível da rua, sendo plano, seguindo para os fundos,

FORMATO: regular

7- ZONA AVALIATÓRIA

De acordo com as normas, o imóvel está localizado na 8ª Zona Avaliatória.

Pma = 15m

Pmi = 10m

Fr = 05m

8- MEMORAIS DESCRITIVOS

8.1 – DO TERRENO:

Uma área de solo com área de 922,00 m², sob matrícula nº 595, do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araçatuba (CRI), Estado de São Paulo; na PMA sob o código nº 3.499 e Inscrição Municipal 1-11-00-13-0014-0197-01-00

8.2 - DA CONSTRUÇÃO

No Cadastro Municipal (código) 3.499, existe uma construção do tipo comercial, com dois pavimentos, medindo 1.124m², com a seguinte descrição:

- 1: PISO – Interno – piso de revestimento cerâmico em estado bom
- 2: PAREDE – de alvenaria de elevação de tijolos/blocos, cerâmico, com reboco e divisórias de drywall e vidro temperado (todas removíveis)
- 3: TETO – Laje montada no local, revestida com placas de gesso acartonados, em bom estado de conservação.
- 4: COBERTURA – com telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, em bom estado
- 5: PINTURA DAS PAREDES– Interna em bom estado; externa em regular estado, tudo com pintura em látex PVA
- 6: ESQUADRIAS/ LOUÇAS SANITARIAS – portas, janelas e vitrôs, com vitrais, portas internas, louças sanitárias, bancadas de cozinha, tudo em bom estado de conservação;
- 7: INSTALAÇÃO ELETRICA – interna com circuito independentes, aparentemente atendendo as necessidades do imóvel. Externa casa de força obsoleta / danificada.
- 8: INSTALAÇÕES HIDRAULICAS – funcionando regularmente, atendendo as necessidades do imóvel, reservatório de água contra incêndio com bomba de recalque.
- 9: DIVISAS: Muros construídos de tijolos / blocos, com reboco, cerca tipo concertina e eletrificada;
- 10: Garagens, aproximadamente estacionamento para 12 veículos, sem cobertura, com acesso com portão automatizado.
- 11: FACHADA INFERIOR: vidro temperado e alvenaria
- 12: DIVISÓRIAS INTERNAS: vidro temperado (piso térreo e superior)
- 13: DISPOSIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

PISO TERREO INTERNO - salão principal servido por elevador e escadas para público para o piso superior, 02 sanitários (adaptados para cadeirantes), área reservada para depósito e escada secundária para acesso ao piso superior;

PISO TERREO EXTERNO – casa de força (vandalizada / furto), reservatório de água com sistema hidráulico de combate a incêndio (inativo), sistema de refrigeração de grande porte (ar condicionado – tipo não identificado, p. ex. “VRF, FAN COIL, CHILLER, CENTRAL, SELF, SPLIT)

PISO SUPERIOR – salão principal com várias divisórias em “drywall”, com salas reservadas para acondicionamento de sistema de refrigeração, 02 sanitários (adaptados para cadeirantes), pequena cozinha e área de serviço.

Obs. a edificação encontra-se de acordo com a ABNT- NBR 9050:2015

9- AVALIAÇÃO

9.1 - DO TERRENO

Para avaliação da parte relativa ao terreno do imóvel, através de anúncios em sites especializados e imobiliárias atuantes no mercado da cidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do avaliando, observadas às características de localização, melhoramentos e topografia

Os elementos coletados na pesquisa, seguem relacionados com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como paradigma às próprias condições do imóvel enfocado.

10- PESQUISA DE VALORES

10.1- METODOLOGIA NORMAS, METODOS UTILIZADOS E NIVEL DE PRECISÃO

Para a determinação do valor unitário, utilizaremos o METODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO, que envolveu o levantamento de ofertas existentes nas proximidades passíveis de comparação (*inferior a 500m*), junto a várias imobiliárias credenciadas, cuja ofertas foram devidamente homogeneizadas através de fatores técnicos, tendo como parâmetros 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 geosocioeconômico.

Equivalência de Tempo: elementos que sejam comercializados em uma data próxima a data do laudo ou atualizados na fonte da pesquisa para o período.

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 ofertado, sendo considerada a redução máxima de até 10%.

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

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

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

Plano =	1,00
Caído para os fundos 5% =	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10% =	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20% =	0,80
Caído para os fundos mais de 20% =	0,70
Em aclave até 10% =	0,95
Em aclave até 20% =	0,90
Em aclave acima 20%	0,85

*topografia do Avaliando

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

Fator Atratividade Comercial: Trata de como está o desempenho do mercado imobiliário e as expectativas para o curto e longo prazo sobre o imóvel, considerando fatores geoeconômico, densidade comercial e de edificação; força competitiva: qual a **vantagem** competitiva de cada unidade de negócio e qual será seu desempenho em relação desse mercado em geral

10.2 – REFERENCIAIS PESQUISADOS E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES COLETADOS.

ELEMENTO Nº 01

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-1-571-m/TE0073-FF3?from=sale>

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Grupo Casa Branca

CONTATO: 18-3304-3004 / 18-99605-7004

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro, próximo ao calçadão, bancos, etc. localizado na rua Rio Branco x rua Mal. Deodoro

AREA:	1.571,00
VALOR	R\$ 4.000.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	1,10 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	1,00 de edificação menos valorizado que o Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00 (Avaliando caído para os fundos + 20%)
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	0,70 (investidores limitados)

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	1.571,00	R\$ 4.000.000,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70
V/M² =	R\$ 1.764,48								

ELEMENTO Nº 02

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-620-m/TE0663-FF3?from=sale>

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Grupo Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004 / 18-99605-7004

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro e próxima de Área Medica, próximo ao calçadão, bancos, clinicas e hospital. Localizado na rua Major Mendonça, próximo da rua Floriano Peixoto.

AREA:	620,00
VALOR	R\$ 950.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	1,00 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	1,00 de edificação semelhante comercialmente ao Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00 (Avaliando caído para os fundos + 20%)
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	1,00

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	620,00	R\$ 950.000,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
V/M² =	R\$ 1.379,03								

ELEMENTO Nº 03

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-2-211-m/TE0501-FF3?from=sale>

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Grupo Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004 / 18-99605-7004

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro, próximo ao calçadão, bancos, etc. Localizado na rua Osvaldo cruz, próximo da rua Olavo Bilac.

AREA:	2.211,00
VALOR	R\$ 5.800.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	0,90 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	1,10 de edificação mais valorizado que o Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	0,80 (investidores limitados)

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	2.211,00	R\$ 5.800.000,00	0,90	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80
V/M² =	R\$ 1.869,85								

ELEMENTO Nº 04

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-500-m/TE0348-FF3?from=sale>

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Grupo Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004 / 18-99605-7004

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro, próximo ao calçadão, bancos, etc. Localizado na Mal. Deodoro, próximo da rua Rio Branco,

AREA:	500,00
VALOR	R\$ 1.100.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	1,10 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	0,90 de edificação mais valorizado que o Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	a	Va	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	500,00	R\$ 1.100.000,00	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 1.764,18							

ELEMENTO Nº 05

FONTE: Sa Central de Imóveis e Construções

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Arnaldo

CONTATO:18-99751-2347 / 18-99763-3136

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro, próximo ao calçadão, bancos, etc. Localizado na rua Rio Branco,entre os números 69 e 93

AREA:	740,00
VALOR	R\$ 1.110.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	1,50 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	1,00 de edificação menos valorizado que o Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	a	Va	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	740,00	R\$ 1.110.000,00	1,50	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 1.822,50							

2.3 - RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTOS nº.s		R\$/m ²
1		R\$ 1.604,07
2		R\$ 1.379,03
3		R\$ 1.636,12
4		R\$ 1.425,60
5		R\$ 1.822,50

2.3.1 TRATAMENTO ESTATISTICO

Somatoria		R\$ 7.867,32
nº de Elementos		5,00
Valor médio		R\$ 1.573,46

2.3.1 ELEMENTOS DISCREPANTES

Limite Superior (+20%)	R\$ 1.888,16
Limite Inferior (-20%)	R\$ 1.258,77

Obs. Verifica-se que todos os elementos comparados estão situados dentro dos limites permissíveis.

IV. – VALOR UNITARIO BASICO

De acordo com o resultado do resumo da homogeneização dos elementos pesquisados, concluímos pelo VALOR UNITARIO BASICO APLICAVEL de R\$1.573,46.

LOGO:

IV.1.1 – VALOR DO TERRENO (VT)

VT = S x q x Ft x Ftop x Fat

Onde:

S = área do terreno

S= area do terreno = 966,00 /m²
q= V/m² = R\$ 1.573,46 /m²
Ft.= Fator testada: 1,23
Ftop= Fator Topografia= 1,00
Fat= Fator Atratividade= 1,00 *facil acesso, via com grande movimento de veiculos*

LOGO: e pessoas,saindo do centro

VT = S x q x Ft x Ftop x Fat
VT = 966,00 R\$ 1.573,46 1,2315 1 1
VT = R\$ 1.871.833,65 (valor da area total)
V(m²) R\$ 1.937,72

Area Aproveitavel aprox:	966,00 /m²
Valor A. Aproveitavel:	R\$ 1.871.833,65

IV.1.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC)

Descricao	Const / m²	SINDUSCON - CAL - A 09/2024 m²/R\$	Fator adequação da construção (%)	Idade Aparente / Real (aprox. anos)	Custo Repor s./Reprod. (R\$)	Tab. ROSS- HEIDE CKE	Depre ciação (%)	Benfeito rias Ajustadas (R\$)	R\$/m² Ajustadas
Predio Comercial	1124,00	R\$ 2.482,47	1,10	44	R\$ 3.069.325,91	C-62	51,50	R\$ 1.488.623,07	R\$ 1.324,40
Area const total	1.124,00							R\$ 1.488.623,07	

IV.1.3 – DETERMINANDO O VALOR DO IMÓVEL (VI) - (100,00%)

VI 100%=	(VT + VC)	
VI 100%=	R\$ 1.871.833,65	+ R\$ 1.488.623,07
VI 100%=	R\$ 3.360.456,72	

Variável de + 10%		R\$ 3.696.502,43
R\$ 3.360.456,75 = 100%		
Variável de - 10%		R\$ 3.024.411,08

IV.1.4 – DETERMINANDO VALOR PARCIAL DO IMÓVEL (VI) - (50,00%)

VI 50% =	(VT + VC) * 50%	
VI 50% =	R\$ 1.871.833,65	+ R\$ 1.488.623,07
VI 50% =	R\$ 1.680.228,36	

Variável de + 10%		R\$ 1.848.251,20
R\$ 1.680.228,36 = 100%		
Variável de - 10%		R\$ 1.512.205,52

V – VALOR DO IMÓVEL – CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos para o imóvel de Matrícula do CRI Local nº 595, localizado na rua Osvaldo Cruz, 35, Centro, Araçatuba-SP, com a área de terreno e construção, mencionada no corpo do laudo. Considerando todos os fatores que direta ou indiretamente influem no seu respectivo valor nesta avaliação, que 50% (cinquenta por cento) do referido imóvel, tem o seguinte valor de mercado:

1 - VALOR DE 50% = R\$ 1.680.228,36 (um milhão, seiscentos e oitenta mil, duzentos e vinte e oito reais e trinta e seis centavos)

Araçatuba, 08 de outubro de 2024



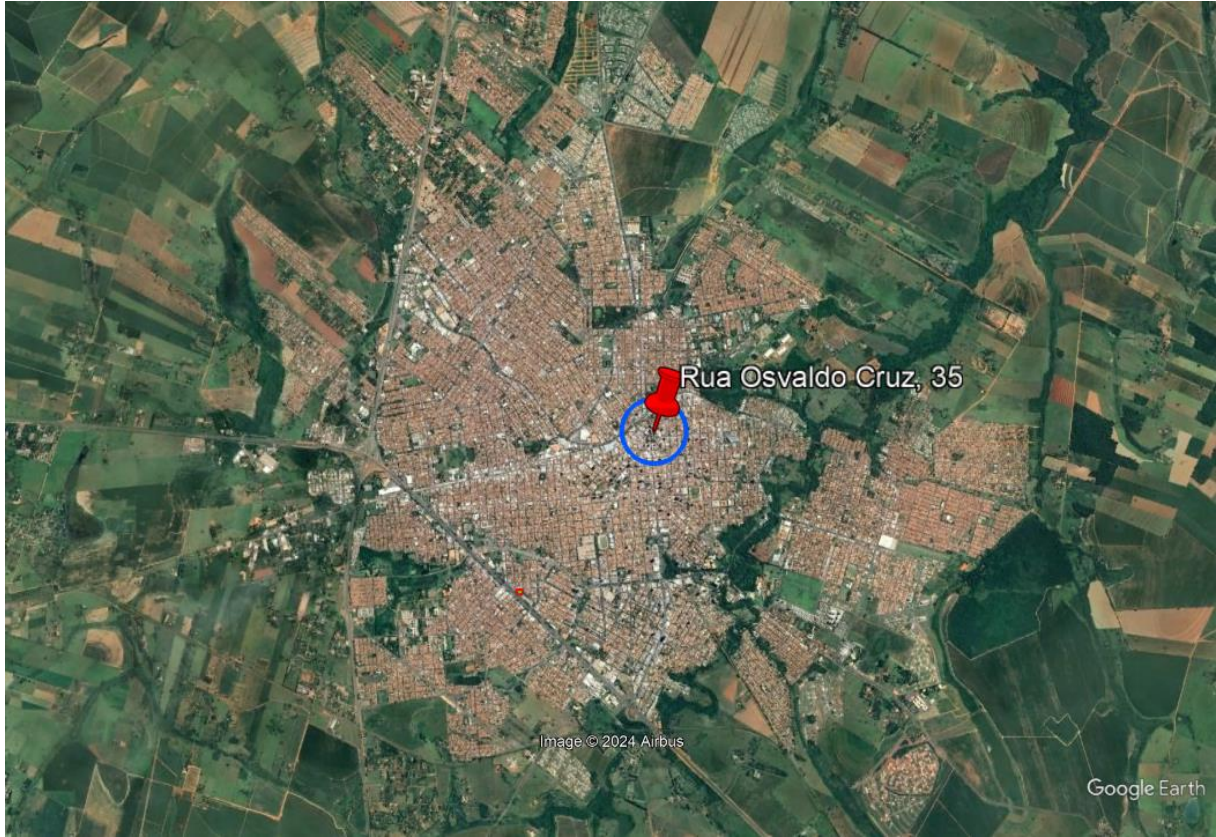
Silvio Eduardo Mathias Duarte
Avaliador –CRECI 75.519

VI- ANEXOS

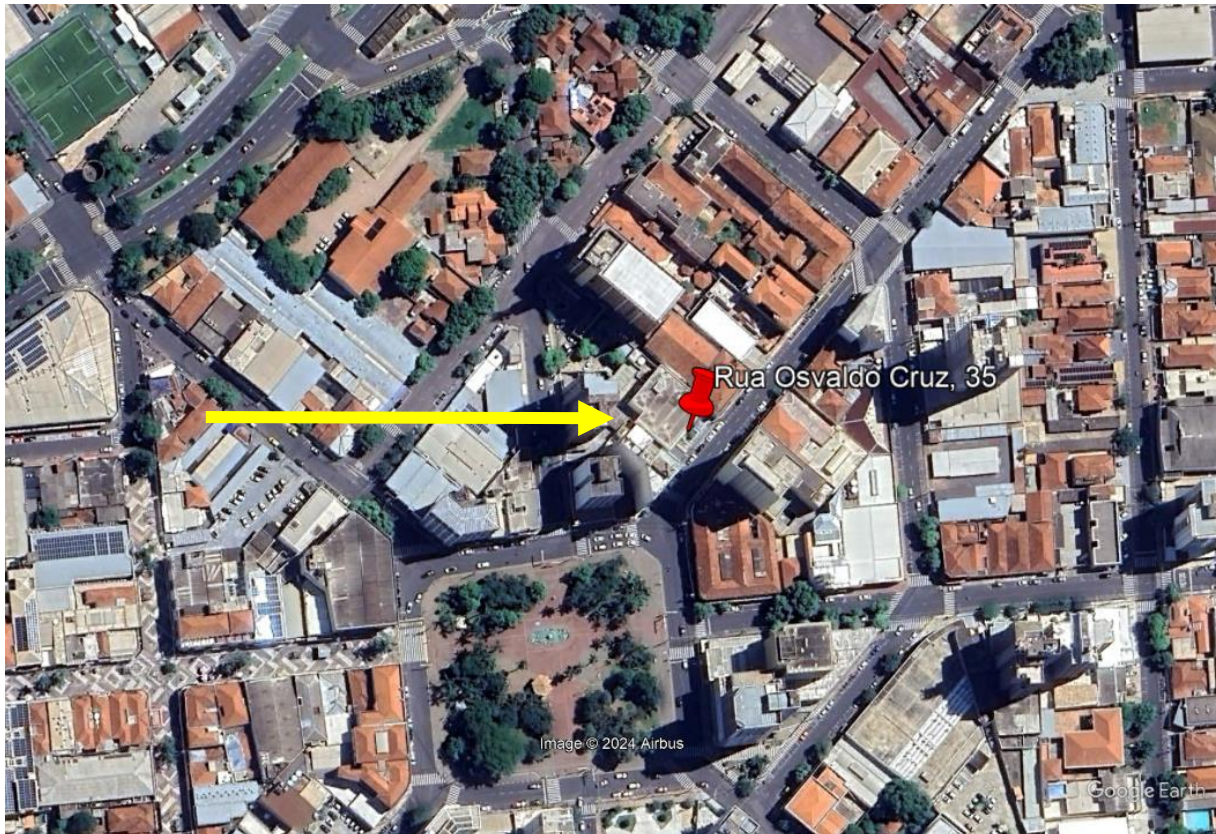
- A-** Localização do imóvel
- B-** Identificação do imóvel – Certidão de Matrícula e Cadastros Municipais
- C-** Relatório fotográfico do Avaliando
- D-** Anúncios de imóveis referenciais
- E-** Tabela Sinduscon-SP – CUB
- F-** Outros

ANEXOS

01-LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO



01-



02-

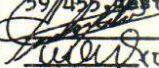
ANEXO B - Identificação
Matricula e Cad. Municipal

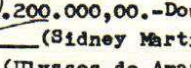
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP**
Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 384384

MATRÍCULA 595 FOLHA 1

 **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
ARAÇATUBA - S.P.
ULYSSES DO AMARAL PAULA
OFICIAL
LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

O imóvel situado na Rua Oswaldo Cruz, nºs 33,33-A, 39 e 49 e respectivo terreno, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, medindo o terreno 23 metros de frente por 42 metros da frente ao fundo, de ambos os lados, possuindo no fundo a mesma metragem da frente, confrontando-se e dividindo-se, pela frente com a mencionada rua, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confronta com propriedade de Solon Antônio Pinto Brandão, pelo lado direito, no mesmo sentido, confronta com propriedade de Nicolau Fares, e no fundo confronta com propriedade da Telesp; cadastrado na Prefeitura local, sob nºs NE-11.13.14.10.03, NE 11.13.14.10.02, NE 11.13.14.10.01 e NE 11.13.14.09.00.-PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO BRUNO e s/m. ELZA GIRALDES BRUNO, RENZO BRUNO e s/m. SONIA ADARIAS SOARES BRUNO, SALVADOR BRUNO e s/m. THEREZINHA DE MELLO BRUNO e ANA BRUNO, desquitada e AURELIO DE MATOS PAIVA, desquitado.-Título aquisitivo: transcrições anteriores nºs 29 638 e 59 455 deste registro.-Dou fé.-Araçatuba, 25 de fevereiro de 1976.-Eu,  (Sidney Martinez Andolfato) Esc. hab. datilografai.-Eu,  (Ulysses do Amaral Paula) Oficial, subscrevi.-.-.-.-.-

R-01-M-595.-Por escritura de compra e venda, lavrada no 1º Cartório de Notas desta cidade, no livro nº 201, às fls. 84, verificou constar, digo, 84, de 23 de fevereiro de 1976, FRANCISCO BRUNO, representante comercial, e s/m. ELZA GIRALDES BRUNO, do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, portadores do cic 013.195.238-20, residentes nesta cidade; RENZO BRUNO, funcionário público estadual, cic 163.423.808-72, e s/m. SONIA ADARIAS-SOARES BRUNO, professora secundária, cic 476.803.938-34, brasileiros, casados no regime de Comunhão de bens, residentes nesta cidade, SALVADOR BRUNO, advogado, e s/m. THEREZINHA DE MELLO BRUNO, professora, brasileiros, casado no regime de comunhão de bens, portadores do cic 037.513.258, residentes em Jundiá, neste ato representados por seus procuradores Francisco Bruno e Renzo Bruno, conforme procuração arquivada nas notas do título, ANA BRUNO, desquitada, funcionária pública estadual, cic 025 834 618-34, residente na Capital do Estado e AURELIO DE MATOS PAVIA, digo, MATOS PAIVA, português, /-desquitado, comerciante, portador do cic 111.527.107-53, residente na cidade do Rio de Janeiro, neste ato representada por sua procuradora Ana Bruno, conforme procuração arquivada nas notas do título, TRANSMITEM a BANCO MER CANTIL DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.065.421/0001-95, com sede em São Paulo, na Avenida Paulista 1450, neste ato representado por seu procurador Ederly Netto, conforme procuração arquivada nas notas do título, e imóvel acima matriculado, pelo preço de R\$ 1.200.000,00.-Dou fé.-Araçatuba, 25 de fevereiro de 1976.-Eu,  (Sidney Martinez Andolfato) Esc. hab. datilografai.-Eu,  (Ulysses do Amaral Paula) Oficial, subscrevi.-.-.-.-.-

(Vide verso)

Página 1 de 5

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

12047-7-AA 503957

12047-7-476001-506000-0619



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código

Cadastro Imobiliário

Proprietário

Compromissário

Local do Imóvel

Bairro

Bloco/Apartamento

Complemento

Loteamento

Quadra

Lote

Endereço de Entrega

Bairro de Entrega

Área do Terreno

Área Edificada

Exercício de cálculo

3499

1-11-00-13-0014-0197-01-00

EDER YASSIN

RUA OSVALDO CRUZ, 35

CENTRO

/

BANCO REAL S/A

LUIZ PEREIRA BARRETO 44

CENTRO

1.005,35

1.124,00

2024

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	1980	1124,00	1,000000

FATOR CONSERVAÇÃO 0,90 (NOVENTA CENTÉSIMOS)
PRÉDIO
1-11-00-13-0014-0197-01-00 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÉSIMOS)
ÁREA CONSTRUÍDA 1124,00 (UM MIL CENTO E VINTE E QUATRO INTEIROS)
M2 TERRENO R\$ 278,28 (DUZENTOS E SETENTA E OITO REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS)
M2 CONSTRUÇÃO R\$ 568,77 (QUINHENTOS E SESENTA E OITO REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS)
Valor Venal Territorial **R\$ 279.768,80 (DUZENTOS E SETENTA E NOVE MIL SETECENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E OITENTA CENTAVOS)**
Valor Venal Predial **R\$ 575.367,73 (QUINHENTOS E SETENTA E CINCO MIL TREZENTOS E SESSENTA E SETE REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS)**
Valor Venal Imóvel **R\$ 855.136,53 (OITOCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL CENTO E TRINTA E SEIS REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)**

Autenticação Eletrônica

Emitido em:

Código de Verificação:

Validade:

12/08/2024 às 10:07:22

6229-5986-6150

11/09/2024

Extrato de Pagamentos

Código 725194	Proprietário EDER YASSIN	CPF / CNPJ 11996068806	Natureza CONTRIBUINTE													
Localização RUA OSVALDO CRUZ, 35 BAIRRO:CENTRO COMPL: BANCO REAL S/A CEP: 16010040 MUNICÍPIO: ARAÇATUBA																
Data de Emissão 12/08/2024		Total 128.221,19		EXTRATO COM PAGAMENTOS CONSTADOS ATÉ A DATA DE EMISSÃO.												
Parâmetros:																
Inscrição	Competência	Exercício	Vencimento	Nº Lançamento		Vir. Principal		Natureza		Tributo						
Igual a 3499	Todas	Maior ou igual a 2013	Todos	Todos		Todos		Todas		Todos						
Tributo	Inscrição	Sit.Pagamento	Contencioso	Exercício	Competência	Parc.	Lanç. / Reparc.	Vencimento	Vir Orig.	Vir Lanç.	Corr. Monet.	Juros	Multa	Desc.	Honor.	Total
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2024	MARÇO	101	4485291	20/03/2024	4.385,75	1.461,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.461,95
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2024	MARÇO	101	4485291	26/03/2024	2.923,83	2.812,66	0,00	0,00	0,00	111,17	0,00	2.812,66
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2024	ABRIL	102	4485291	22/04/2024	4.385,75	4.219,00	0,00	0,00	0,00	166,75	0,00	4.219,00
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2024	MAIO	103	4485291	20/05/2024	4.385,75	4.219,00	0,00	0,00	0,00	166,75	0,00	4.219,00
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2023	ABRIL	Única	4204272	20/04/2023	13.004,87	12.532,48	0,00	0,00	0,00	472,39	0,00	12.532,48
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2022	FEVEREIRO	Única	4009847	21/02/2022	11.942,32	11.514,51	0,00	0,00	0,00	427,81	0,00	11.514,51
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2021	FEVEREIRO	Única	3835489	20/02/2021	11.478,05	11.067,61	0,00	0,00	0,00	410,44	0,00	11.067,61
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2020	MARÇO	Única	3617825	20/03/2020	11.811,05	11.400,61	0,00	0,00	0,00	410,44	0,00	11.400,61
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2019	FEVEREIRO	Única	3330404	20/02/2019	11.811,05	11.400,61	0,00	0,00	0,00	410,44	0,00	11.400,61
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2018	MARÇO	Única	3196082	20/03/2018	11.415,05	11.004,61	0,00	0,00	0,00	410,44	0,00	11.004,61
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2017	FEVEREIRO	Única	2867962	20/02/2017	10.629,69	9.503,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	9.503,03
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2016	FEVEREIRO	Única	2625333	20/02/2016	10.539,69	9.413,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	9.413,03
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2015	FEVEREIRO	Única	2371800	20/02/2015	10.611,69	9.485,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	9.485,03
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2014	FEVEREIRO	Única	2231896	20/02/2014	10.350,69	9.224,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	9.224,03
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2013	FEVEREIRO	Única	2086808	20/02/2013	10.089,69	8.963,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	8.963,03
Totais									139.764,92 128.221,19		0,00	0,00	0,00	8.619,93	0,00	128.221,19

05-

RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO



06- Vista frontal do Avaliando



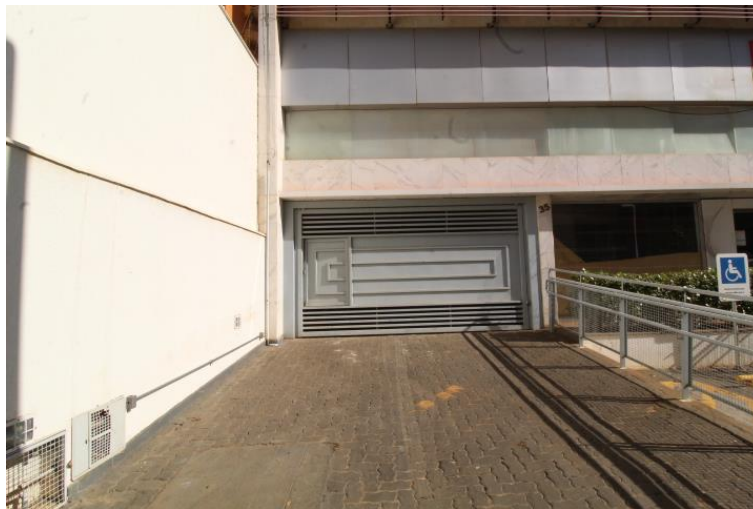
07- Vista lateral esquerda do Avaliando com logradouro



08- Vista direita do Avaliando com logradouro



09-



10-



11-



12-



13-



14-



15-



16-



17-



18-



19-

INTERNO - PISO TERREO



20-



21-



22-



23-



24-



25-



26-



27-



28-



29-



30-



31-



32-

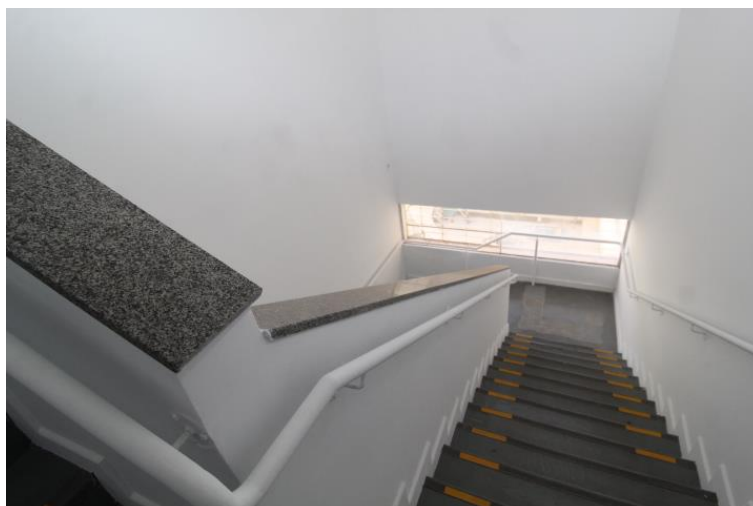


33-



34-

INTERNO - PISO SUPERIOR



35-



36-



37-



38-



39-



40-



41-



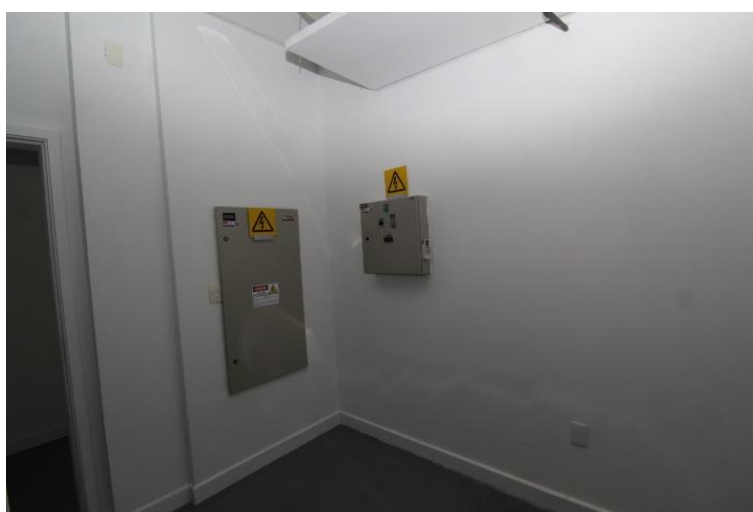
42-



43-



44-



45-



46-



47-



48-



49-



50-



51-



52-

IMOVEIS REFERENCIAIS ANUNCIADOS NA REGIAO CENTRAL DE ARAÇATUBA

REF. 01



Terreno, 1.571 m², à venda por R\$ 4.000.000- Centro - Araçatuba/SP

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Centro > Terreno de 1.571 m² Centro - Araçatuba, à venda por R\$ 4.000.000

TE0073-FF3



R\$ 4.000.000

Sobre terreno com 1.571 m² à venda em Araçatuba - SP

1.571 m²
Área total

Venda **R\$ 4.000.000**
R\$ 2.546/m²

Quero visitar

53-

REF. 02



Terreno à venda, 620 m² por R\$ 950.000,00 - Centro - Araçatuba/SP

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Centro > Terreno à venda, 620 m² por R\$ 950.000,00 - Centro - Araçatuba/SP

TE0663-FF3



R\$ 950.000

Sobre terreno com 620 m² à venda em Araçatuba - SP

620 m²
Área total

Venda **R\$ 950.000**
R\$ 1.532/m²

Quero visitar

54-

REF. 03



GRUPO
CASA BRANCA

Terreno à venda, 2211 m² por R\$ 5.800.000,00 - Centro - Araçatuba/SP

R\$ 5.800.000



Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Centro > Terreno à venda, 2211 m² por R\$ 5.800.000,00 - Centro - Araçatuba/SP

TE0501-FF3



Sobre terreno com 2.211 m² à venda em Araçatuba - SP

 2.211 m²
Área total

Venda

R\$ 5.800.000
R\$ 2.623/m²

Quero visitar

55-

REF. 04



GRUPO
CASA BRANCA

Terreno a 1 quadra do calçadão de Aratuba-SP!

R\$ 1.100.000



Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Centro > Terreno a 1 quadra do calçadão de Aratuba-SP

TE0348-FF3



Sobre terreno com 500 m² à venda em Araçatuba - SP

 500 m²
Área total

Venda

R\$ 1.100.000
R\$ 2.200/m²

Quero visitar

56-

8 40/46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2024 às 15:13, sob o número WARC24702348167. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003069-41.2023.8.26.0032 e código 9W7RXXMkm.

REF. 05



Obs. pesquisa no local

57-

ANEXO E – TABELA
SINDUSCON-SP

eletronicamente

Setor de Economia



Boletim Econômico - Setembro de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,27	56,62
Material	822,80	40,64
Despesas Administrativas	55,43	2,74
Total	2.024,50	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,13%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.980,10	0,23	R-1	2.426,96	0,29	R-1	2.939,04	0,23
PP-4	1.846,24	0,36	PP-4	2.266,62	0,29	R-8	2.377,23	0,28
R-8	1.763,64	0,35	R-8	2.024,50	0,33	R-16	2.582,94	0,35
PIS	1.368,83	0,41	R-16	1.967,06	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2024 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.349,64	0,33	CAL-8	2.482,47	0,36
CSL-8	2.032,34	0,29	CSL-8	2.185,66	0,30
CSL-16	2.710,21	0,32	CSL-16	2.860,02	0,29
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.155,06	0,32			
GI	1.154,81	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Tabela - Media de idade útil estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

59-

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

60-

Tabela de Ross-Heidecke - Para Depreciação de Imóveis

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Links pesquisados

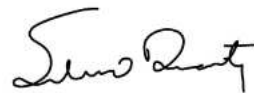
www.abntcatalogo.com.br
<https://www.gov.br/>
<https://www.vivareal.com.br/>
<https://sampi.net.br/aracatuba>
<https://www.imovelweb.com.br>
<http://www.tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx>
<https://www.plenum.com.br/>
<https://www.ibape-sp.org.br>
<https://www.zapimoveis.com.br/>
<https://sp.olx.com.br/>
<https://www.casabrancaimb.com.br/>
<https://www.corretaimoveis.com/>
<https://www.amaropinese.com.br/>
<https://www.acerttoimoveis.com.br/>
<https://www.chavesnamao.com.br/>
<https://www.mariomoreiracorreitor.com.br/>

V – ENCERRAMENTO

Realizado os estudos, obedecendo as normas indicadas, dá-se por encerrado o presente Parecer, em 46 (quarenta e sete) paginas

Sem mais,

Araçatuba, 10 de outubro de 2024



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 – Perito judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª.
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

Processo Digital nº: 0003069-41.2023.8.0032

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Requerente: Andreza Held Laluce

Requerido: Eder Yassin

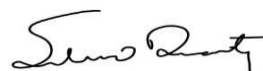
Silvio Eduardo Mathias Duarte, Creci nº 75.519, Perito nomeado nos autos referenciados, vem informar que ocorreu um erro na transposição dos valores inserido no laudo (fls.176/221), o que comprometeu resultado da avaliação. Desta forma, requeiro a juntada do laudo de vistoria com a devida **retificação**.

Outrossim, colocando-me inteira à disposição de V. Ex.^a., bem como das partes envolvidas, para eventuais esclarecimentos se necessários.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 21 de outubro de 2024



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Digital nº: 0 0 0 3 0 6 9 – 4 1 . 2 0 2 3 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2

Rua Osvaldo Cruz, 33, 33-A, 39 e 49, Centro, Araçatuba,
Matricula no CRI-local nº 595 (fls. 105/110)

Idade do Avaliando (anos) aprox (+ -)	44,00
Área de Terreno (m²)	966,00
Area Construção (m²)	1.124,00
VALOR DE VENDA - 100,00%	R\$ 3.482.458,66
VALOR DE VENDA - 50,00%	R\$ 1.741.229,33

Avaliamos **50%** (cinquenta por cento) do imóvel acima descrito, de acordo com o mercado daquela região, para venda à vista em:

R\$1.741.229,33 (um milhão setecentos e quarenta e um mil, duzentos e vinte e nove reais e trinta e três centavos).

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 21 de outubro de 2024



Silvio E M Duarte
CRECI 75.519 - Perito Judicial

I- INTRODUÇÃO

1- OBJETIVO – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho Avaliatório tem por objetivo a determinação do VALOR VENAL DE MERCADO, do imóvel urbano constituído de terreno, situado entre nas rua Osvaldo Cruz, 35, Centro, Araçatuba-SP

2- CONSIDERAÇÕES

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

3- DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o que consta na Certidão de Matrícula nº 595 e Cadastro Municipal Inicial: 1-11-00-13-0014-0197-01-00

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

3.2- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões mencionadas nas documentações contidas nos autos estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e confiáveis.

II- METODOLOGIA

1- CRITERIOS TECNICOS

Para cálculo do valor real de mercado da parte relativa do terreno do imóvel, em função das pesquisas coletadas, compreendendo formulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da Metodologia Básica Aplicável de acordo com a NBR 14.653-2 - Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos

2- 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 prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- DIAGNOSTICO DE MERCADO

O mercado encontrava-se relativamente “Normal”, com crescimento moderado em 2024 para imóveis de baixo valor; para venda de imóveis comerciais. Existe um certo equilíbrio entre a procura e oferta (prevalecendo maior número de ofertas). No que tange o Imóvel Avaliando (padrão médio/alto), o mercado age de forma diferente, reflexo da disponibilidade da quantidade de investidores com recursos financeiros, tanto para construção quanto para aquisição de imóvel no padrão do Imóvel Avaliando. Razão pela qual o imóvel Avaliando, classifica-se na categoria de LIQUIDEZ BAIXA

III- VISTORIA

Foi efetuada diligência para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este avaliador e como assistente técnico, o engenheiro civil Valter Nishikawa CREA nº5069237930, no dia **13/08/2024**, procedendo vistoria geral no imóvel. Encontrando, um prédio comercial de uso bancário (Banco Santander), construído em dois pavimentos

Nesta vistoria pode ser visto no relatório escrito e fotográfico, em anexo, constando o seguinte:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na região central da cidade de Araçatuba, conforme demonstra imagens em anexo, (vide croqui anexo “A”).

2- ACESSO / TRANSPORTE

Existe, em um raio inferior a 100m, ponto de ônibus de saída e ou chegada do terminal rodoviário na Av. Brasília e terminal Av. dos Araças, que dará acesso para outros bairros da cidade.

3- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro voltado principalmente para o comércio, onde na região está localizado a principal zona bancária e a segunda maior área comercial da cidade, o Avaliando está localizado na rua Osvaldo Cruz, rua de saída do centro.

4- CARACTERISTICAS DOS LOGRADOUROS

O imóvel de Matrícula nº 595, com um único cadastro municipal, possui testada para rua Osvaldo Cruz, atendendo ao tráfego de ligação a zona central (saída) para outras regiões da cidade.

Desenvolve-se naquele trecho e arredores, com traçado retilíneo sobre perfil plano e é dotada com pistas de rolamento pavimentada em asfalto com sentido único (saída).

O imóvel Avaliado possui passeios laterais para pedestres com pisos calçados em toda a sua testada em perfeito estado.

5- MELHORAMENTOS PUBLICOS

Nos arredores do Imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos e equipamentos urbanos:

rede de água; rede de energia elétrica; captação regular de água e esgoto; telefone; iluminação pública; limpeza pública e conservação; igrejas, bares; restaurantes, escritórios, bancos, hospitais e centro comercial (calçadão),...;

6- CARACTERISTICA DO TERRENO

TOPOGRAFIA: com testada pouco (-0,50m) acima do nível da rua, sendo plano, seguindo para os fundos,

FORMATO: regular

7- ZONA AVALIATÓRIA

De acordo com as normas, o imóvel está localizado na 8ª Zona Avariada.

$P_{ma} = 15m$

$P_{mi} = 10m$

$Fr = 05m$

MEMORAIS DESCRITIVOS

8.1 – DO TERRENO:

Uma área de solo com área de 922,00 m², sob matrícula nº 595, do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araçatuba (CRI), Estado de São Paulo; na PMA sob o código nº 3.499 e Inscrição Municipal 1-11-00-13-0014-0197-01-00

8- DA CONSTRUÇÃO

Nos arredores do Imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos e equipamentos urbanos: rede de água; rede de energia elétrica; captação regular de água e esgoto; telefone; iluminação pública; limpeza pública e conservação; igrejas, bares; restaurantes, escritórios, bancos, hospitais e centro comercial (calçadão),...;

- 1: PISO – Interno – piso de revestimento cerâmico em estado bom
- 2: PAREDE – de alvenaria de elevação de tijolos/blocos, cerâmico, com reboco e divisórias de drywall e vidro temperado (todas removíveis)
- 3: TETO – Laje montada no local, revestida com placas de gesso acartonados, em bom estado de conservação.
- 4: COBERTURA – com telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, em bom estado
- 5: PINTURA DAS PAREDES– Interna em bom estado; externa em regular estado, tudo com pintura em látex PVA
- 6: ESQUADRIAS/ LOUÇAS SANITARIAS – portas, janelas e vitrôs, com vitrais, portas internas, louças sanitárias, bancadas de cozinha, tudo em bom estado de conservação;
- 7: INSTALAÇÃO ELETRICA – interna com circuito independentes, aparentemente atendendo as necessidades do imóvel. Externa casa de força obsoleta / danificada.
- 8: INSTALAÇÕES HIDRAULICAS – funcionando regularmente, atendendo as necessidades do imóvel, reservatório de água contra incêndio com bomba de recalque.
- 9: DIVISAS: Muros construídos de tijolos / blocos, com reboco, cerca tipo concertina e eletrificada;
- 10: Garagens, aproximadamente estacionamento para 12 veículos, sem cobertura, com acesso com portão automatizado.
- 11: FACHADA INFERIOR: vidro temperado e alvenaria
- 12: DIVISÓRIAS INTERNAS: vidro temperado (piso térreo e superior)
- 13: DISPOSIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

1- AVALIAÇÃO

1.1- DO TERRENO

Para avaliação da parte relativa ao terreno do imóvel, através de anúncios em sites especializados e imobiliárias atuantes no mercado da cidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do avaliando, observadas às características de localização, melhoramentos e topografia

Os elementos coletados na pesquisa, seguem relacionados com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como paradigma às próprias condições do imóvel enfocado.

2- PESQUISA DE VALORES

2.1- METODOLOGIA NORMAS, METODOS UTILIZADOS E NÍVEL DE PRECISÃO

Para a determinação do valor unitário, utilizaremos o METODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO, que envolveu o levantamento de ofertas existentes nas proximidades passíveis de comparação, junto a várias imobiliárias credenciadas, cuja ofertas foram devidamente homogeneizadas através de fatores técnicos, tendo como parâmetros 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 geosocioeconômico.

Equivalência de Tempo: elementos que sejam comercializados em uma data próxima a data do laudo ou atualizados na fonte da pesquisa para o período.

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 ofertado, sendo considerada a redução máxima de até 10%.

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

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

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

Plano =	1,00
Caído para os fundos 5% =	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10% =	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20% =	0,80
Caído para os fundos mais de 20% =	0,70
Em aclave até 10% =	0,95
Em aclave até 20% =	0,90
Em aclave acima 20%	0,85

*topografia do Avaliando

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

Fator Atratividade Comercial: Trata de como está o desempenho do mercado imobiliário e as expectativas para o curto e longo prazo sobre o imóvel, considerando fatores geoeconômico, densidade comercial e de edificação; força competitiva: qual a **vantagem** competitiva de cada unidade de negócio e qual será seu desempenho em relação desse mercado em geral

2.2 – LOCAIS PESQUISADOS E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES COLETADOS.

ELEMENTO Nº 01

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-1-571-m/TE0073-FF3?from=sale>

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Grupo Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004 / 18-99605-7004

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro, próximo ao calçadão, bancos, etc. localizado na rua Rio Branco x rua Mal. Deodoro

AREA:	1.571,00
VALOR	R\$ 4.000.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	1,10 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial
FATOR TESTADA	1,00 semelhante ao Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	0,70

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	1.571,00	R\$ 4.000.000,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70
V/M² =	R\$ 1.764,48								

ELEMENTO Nº 02

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-620-m/TE0663-FF3?from=sale>

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Grupo Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004 / 18-99605-7004

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro e próxima de Área Medica, próximo ao calçadão, bancos, clinicas e hospital. Localizado na rua Major Mendonça, próximo da rua Floriano Peixoto.

AREA:	620,00
VALOR	R\$ 950.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	1,00 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	1,00 de edificação mais valorizado que o Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00 (Avaliando caído para os fundos + 20%)
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	1,00

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	620,00	R\$ 950.000,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
V/M² =	R\$ 1.379,03								

ELEMENTO Nº 03

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-2-211-m/TE0501-FF3?from=sale>

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Grupo Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004 / 18-99605-7004

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro, próximo ao calçadão, bancos, etc. Localizado na rua Osvaldo cruz, próximo da rua Olavo Bilac.

AREA:	2.211,00
VALOR	R\$ 5.800.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	0,90 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	1,10 de edificação mais valorizado que o Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	0,80

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	2.211,00	R\$ 5.800.000,00	0,90	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80
V/M² =	R\$ 1.869,85								

ELEMENTO Nº 04

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-500-m/TE0348-FF3?from=sale>

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Grupo Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004 / 18-99605-7004

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro, próximo ao calçadão, bancos, etc. Localizado na Mal. Deodoro, próximo da rua Rio Branco,

AREA:	500,00
VALOR	R\$ 1.100.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	1,10 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	0,90 de edificação mais valorizado que o Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	a	Va	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	500,00	R\$ 1.100.000,00	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 1.764,18							

ELEMENTO Nº 05

FONTE: SA Corretores Associados - Central de Imóveis e Construções

DATA: 13/08/2024

AGENTE VENDEDOR: Arnaldo

CONTATO:18-99751-2347 / 18-99763-3136

TIPO: Oferta de terreno sem benfeitoria no Centro, próximo ao calçadão, bancos, etc. Localizado na Rua Rio Branco entre os números 69 e 93.

AREA:	740,00
VALOR	R\$ 1.110.000,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:	1,50 (parâmetro com fator geoeconômico, densidade comercial e
FATOR TESTADA	1,00 de edificação menos valorizado que o Avaliando)
FATOR PROFUNDIDADE:	1,00
FATOR FONTE:	0,90 (10% desconto pagamento à vista)
FATOR TOPOGRAFIA	1,00
FATOR BENFEITORIA	1,00
FATOR ATRATIVIDADE	0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	a	Va	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	740,00	R\$ 1.110.000,00	1,50	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 1.822,50							

2.3 - RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTOS nº.s		R\$/m²
1		R\$ 1.764,48
2		R\$ 1.379,03
3		R\$ 1.869,85
4		R\$ 1.764,18
5		R\$ 1.822,50

2.3.1 TRATAMENTO ESTATISTICO

Somatoria		R\$ 8.600,04
nº de Elementos		5,00
Valor médio		R\$ 1.720,01

2.3.1 ELEMENTOS DISCREPANTES

Limite Superior (+20%)	R\$ 2.064,01
Limite Inferior (-20%)	R\$ 1.376,01

Obs. Verifica-se que todos os elementos comparados estão situados dentro dos limites permissíveis, de acordo com as normas avaliatória. Portanto, o valor básico aplicável coincide com o valor médio apurado, para a época.

IV.1.1 – VALOR UNITARIO BASICO

De acordo com o resultado do resumo da homogeneização dos elementos pesquisados, concluímos pelo VALOR UNITARIO BASICO APLICAVEL de R\$1.720,01.

LOGO:

IV.1.1 – VALOR DO TERENO (VT)

VT = S x q x Ft x Ftop x Fat

Onde:

S = área do terreno

S= area do terreno = 966,00 /m²
q= V/m² = R\$ 1.720,01 /m²
Ft.= Fator testada: 1,20
Ftop= Fator Topografia= 1,00
Fat= Fator Atratividade= 1,00 *facil acesso, via com grande movimento de veiculos*

LOGO: e pessoas,saindo do centro

VT = S x q x Ft x Ftop x Fat
VT = 966,00 R\$ 1.720,01 1,20 1,00 1,00
VT = R\$ 1.993.835,59 (valor da area total)
V(m²) R\$ 2.064,01

Area Aproveitavel aprox:	966,00 /m ²
Valor :	R\$ 1.993.835,59

IV.1.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC)

Descricao	Const / m ²	SINDUSCON - CAL - A 07/2024 m ² /R\$	Fator adequação da construção (%)	Idade Aparente / Real (aprox. anos)	Custo Repos./Reprod. (R\$)	Tab. ROSS-HEIDECKE	Depreciação (%)	Benefeitorias Ajustadas (R\$)	R\$/m ² Ajustadas
Predio Comercial	1.124,00	R\$ 2.482,47	1,10	43	R\$ 3.069.325,91	F-62	51,50	R\$ 1.488.623,07	R\$ 1.324,40
Area const total	1.124,00							R\$ 1.488.623,07	

IV. 1.3 - DETERMINANDO O VALOR DO IMÓVEL (VI) – (100,00%)

VI 100%=	(VT + VC)
VI 100%=	R\$ 1.993.835,59 + R\$ 1.488.623,07
VI 100%=	R\$ 3.482.458,66

Variável de +10%	R\$ 3.830.704,53
R\$ 3.482.458,66 = 100%	
Variável de -10%	R\$ 3.134.212,79

IV. 1.4 - DETERMINANDO O VALOR DO IMÓVEL (VI) – (50,00%)

VI 50%=	(VT + VC)*50,00%
VI 50%=	R\$ 1.993.835,59 + R\$ 1.488.623,07 * 50,00%
VI 50%=	R\$ 3.482.458,66 * 50,00%
VI 50%=	R\$ 1.741.229,33

Variável de +10%	R\$ 1.915.352,26
R\$ 1.741.229,33 = 50%	
Variável de -10%	R\$ 1.567.106,40

V – VALOR DO IMÓVEL – CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluimos para o imóvel de Matrícula do CRI Local nº 595, localizado na rua Osvaldo Cruz, 35, Centro, Araçatuba-SP, com a área de terreno e construção, mencionada no corpo do laudo. Considerando todos os fatores que direta ou indiretamente influem no seu respectivo valor nesta avaliação, que 50%(cinquenta por cento) do referido imóvel, tem o seguinte valor de mercado

1 - VALOR TOTAL = R\$ 1.741.229,33 (um milhão, setecentos e quarenta e um mil, duzentos e vinte e nove reais e trinta e três centavos)

Araçatuba, 21 de outubro de 2024



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial

V – ANEXOS

A-Localização do imóvel

B-Identificação do imóvel – Certidão de Matrícula e Cadastros Municipais

C-Relatório fotográfico do Avaliador

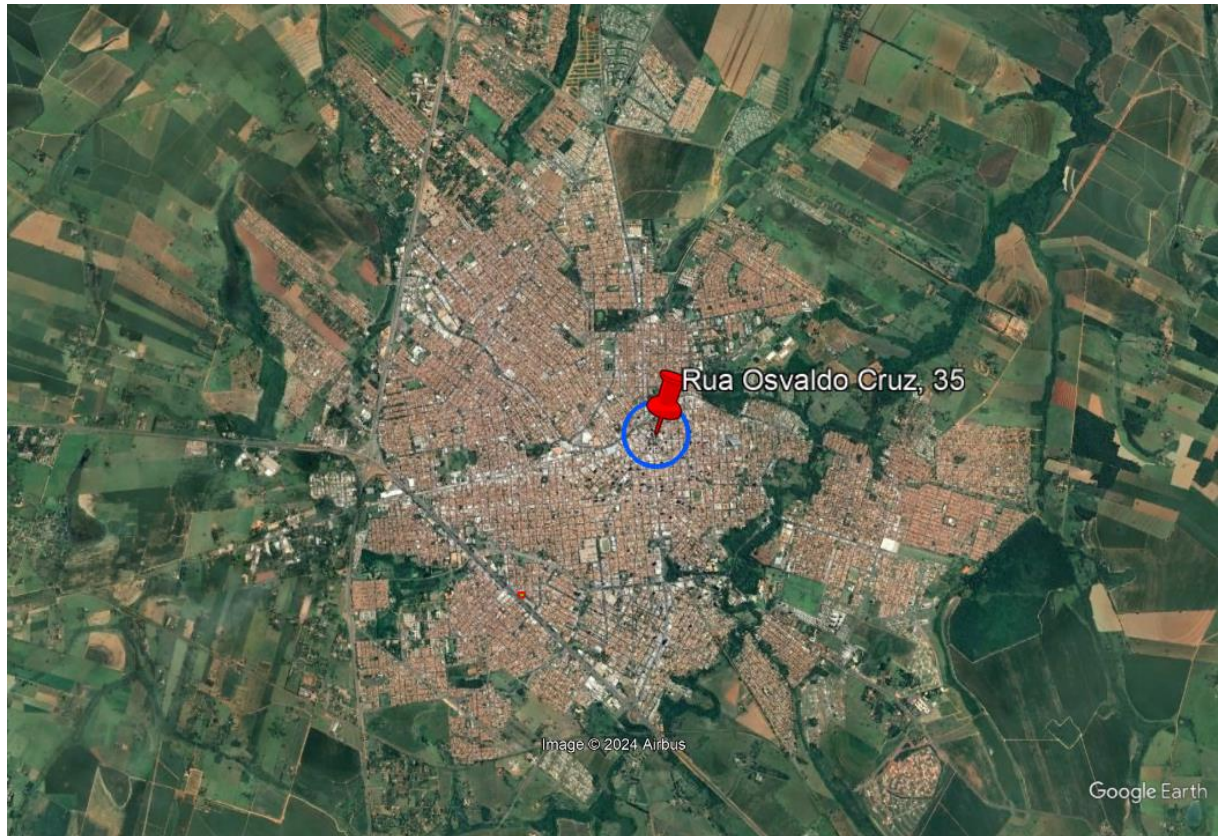
D-Anúncios de imóveis referenciais

E-Tabela Sinduscon-SP - CUB

F-Outros

ANEXOS

01-LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO



01-



02-

ANEXO B - Identificação
Matrícula e Cad. Municipal

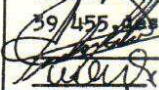

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

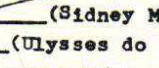
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP
Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@uol.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 384384

MATRÍCULA 595 FOLHA 1

 **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
ARAÇATUBA - SP.
ULYSSES DO AMARAL PAULA
OFICIAL
LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

O imóvel situado na Rua Oswaldo Cruz, nºs 33,33-A, 39 e 49 e respectivo terreno, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, medindo o terreno 23 metros de frente por 42 metros da frente ao fundo, de ambos os lados, possuindo no fundo a mesma metragem da frente, confrontando-se e dividindo-se, pela frente com a mencionada rua, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confronta com propriedade de Solon Antônio Pinto Brandão, pelo lado direito, no mesmo sentido, confronta com propriedade de Nicolau Fares, e no fundo confronta com propriedade da Telesp; cadastrado na Prefeitura local, sob nºs NE-11.13.14.10.03, NE 11.13.14.10.02, NE 11.13.14.10.01 e NE 11.13.14.09.00.-PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO BRUNO e s/m. ELZA GIRALDES BRUNO, RENZO BRUNO e s/m. SONIA ADARIAS SOARES BRUNO, SALVADOR BRUNO e s/m. THEREZINHA DE MELLO BRUNO e ANA BRUNO, desquitada e AURELIO DE MATOS PAIVA, desquitado.-Título aquisitivo: transcrições anteriores nºs 29 638 e 39 455 deste registro.-Dou fé.-Araçatuba, 25 de fevereiro de 1976.-Eu,  (Sidney Martinez Andolfato) Esc. hab. datilografei.-Eu,  (Ulysses do Amaral Paula) Oficial, subscrevi.-.-.-.-.-

R-01-M-595.-Por escritura de compra e venda, lavrada no 1º Cartório de Notas desta cidade, no livro nº 201, às fls. 84, verificou constar, digo, 84, de 23 de fevereiro de 1976, FRANCISCO BRUNO, representante comercial, e s/m. ELZA GIRALDES BRUNO, do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, portadores do cic 013.195.238-20, residentes nesta cidade; RENZO BRUNO, funcionário público estadual, cic 163.423.808-72, e s/m. SONIA ADARIAS SOARES BRUNO, professora secundária, cic 476.803.938-34, brasileiros, casados no regime de Comunhão de bens, residentes nesta cidade, SALVADOR BRUNO, advogado, e s/m. THEREZINHA DE MELLO BRUNO, professora, brasileiros, casado no regime de comunhão de bens, portadores do cic 037.513.258, residentes em Jundiá, neste ato representados por seus procuradores Francisco Bruno e Renzo Bruno, conforme procuração arquivada nas notas do título, ANA BRUNO, desquitada, funcionária pública estadual, cic 025 834 618-34, residente na Capital do Estado e AURELIO DE MATOS PAVIA, digo, MATOS PAIVA, português, desquitado, comerciante, portador do cic 111.527.107-53, residente na cidade do Rio de Janeiro, neste ato representada por sua procuradora Ana Bruno, conforme procuração arquivada nas notas do título, **TRANSMITEM** a BANCO MER CANTIL DE SÃO PAULO S/A, CGC nº 61.065.421/0001-95, com sede em São Paulo, na Avenida Paulista 1450, neste ato representado por seu procurador Ederly Netto, conforme procuração arquivada nas notas do título, e imóvel acima matriculado, pelo preço de R\$ 1.200.000,00.-Dou fé.-Araçatuba, 25 de fevereiro de 1976.-Eu,  (Sidney Martinez Andolfato) Esc. hab. datilografei.-Eu,  (Ulysses do Amaral Paula) Oficial, subscrevi.-.-.-.-.-

(Vide verso)

Página 1 de 5

12047-7-AA 503957

12047-7-475001-500000-0019

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento

Cadastro Municipal da Matrícula nº 3.499



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código

Cadastro Imobiliário

Proprietário

Compromissário

Local do Imóvel

Bairro

Bloco/Apartamento

Complemento

Loteamento

Quadra

Lote

Endereço de Entrega

Bairro de Entrega

Área do Terreno

Área Edificada

Exercício de cálculo

3499

1-11-00-13-0014-0197-01-00

EDER YASSIN

RUA OSVALDO CRUZ, 35

CENTRO

/

BANCO REAL S/A

LUIZ PEREIRA BARRETO 44

CENTRO

1.005,35

1.124,00

2024

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	1980	1124,00	1,000000

FATOR CONSERVAÇÃO

PRÉDIO

1-11-00-13-0014-0197-01-00

ÁREA CONSTRUÍDA

M2 TERRENO

M2 CONSTRUÇÃO

Valor Venal Territorial

Valor Venal Predial

Valor Venal Imóvel

0,90 (NOVENTA CENTÉSIMOS)

1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÉSIMOS)

1124,00 (UM MIL CENTO E VINTE E QUATRO INTEIROS)

R\$ 278,28 (DUZENTOS E SETENTA E OITO REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS)

R\$ 568,77 (QUINHENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS)

R\$ 279.768,80 (DUZENTOS E SETENTA E NOVE MIL SETECENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E OITENTA CENTAVOS)

R\$ 575.367,73 (QUINHENTOS E SETENTA E CINCO MIL TREZENTOS E SESSENTA E SETE REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS)

R\$ 855.136,53 (OITOCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL CENTO E TRINTA E SEIS REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)

Autenticação Eletrônica

Emitido em:

Código de Verificação:

Validade:

12/08/2024 às 10:07:22

6229-5968-6150

11/09/2024

Extrato de Pagamentos

Código 725194		Proprietário EDER YASSIN		CPF / CNPJ 11996068806		Natureza CONTRIBUINTE										
Localização RUA OSVALDO CRUZ, 35 BAIRRO:CENTRO COMPL: BANCO REAL S/A CEP: 16010040 MUNICÍPIO: ARAÇATUBA																
Data de Emissão 12/08/2024		Total 128.221,19		EXTRATO COM PAGAMENTOS CONSTADOS ATÉ A DATA DE EMISSÃO.												
Parâmetros:																
Inscrição	Competência	Exercício	Vencimento	Nº Lançamento	Vir. Principal	Natureza	Tributo									
Igual a 3499	Todas	Maior ou igual a 2013	Todos	Todos	Todos	Todas	Todos									
Tributo	Inscrição	Sit.Pagamento	Contencioso	Exercício	Competência	Parc.	Lanç. / Reparc.	Vencimento	Vir Orig.	Vir Lanç.	Corr. Monet.	Juros	Multa	Desc.	Honor.	Total
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2024	MARÇO	101	4485291	20/03/2024	4.385,75	1.461,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.461,95
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2024	MARÇO	101	4485291	26/03/2024	2.923,83	2.812,66	0,00	0,00	0,00	111,17	0,00	2.812,66
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2024	ABRIL	102	4485291	22/04/2024	4.385,75	4.219,00	0,00	0,00	0,00	166,75	0,00	4.219,00
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2024	MAIO	103	4485291	20/05/2024	4.385,75	4.219,00	0,00	0,00	0,00	166,75	0,00	4.219,00
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2023	ABRIL	Única	4204272	20/04/2023	13.004,87	12.532,48	0,00	0,00	0,00	472,39	0,00	12.532,48
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2022	FEVEREIRO	Única	4009847	21/02/2022	11.942,32	11.514,51	0,00	0,00	0,00	427,81	0,00	11.514,51
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2021	FEVEREIRO	Única	3835489	20/02/2021	11.478,05	11.067,61	0,00	0,00	0,00	410,44	0,00	11.067,61
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2020	MARÇO	Única	3617825	20/03/2020	11.811,05	11.400,61	0,00	0,00	0,00	410,44	0,00	11.400,61
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2019	FEVEREIRO	Única	3330404	20/02/2019	11.811,05	11.400,61	0,00	0,00	0,00	410,44	0,00	11.400,61
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2018	MARÇO	Única	3196082	20/03/2018	11.415,05	11.004,61	0,00	0,00	0,00	410,44	0,00	11.004,61
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2017	FEVEREIRO	Única	2867962	20/02/2017	10.629,69	9.503,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	9.503,03
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2016	FEVEREIRO	Única	2625333	20/02/2016	10.539,69	9.413,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	9.413,03
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2015	FEVEREIRO	Única	2371800	20/02/2015	10.611,69	9.485,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	9.485,03
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2014	FEVEREIRO	Única	2231896	20/02/2014	10.350,69	9.224,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	9.224,03
IPTU/TX	3499	NORMAL	NÃO	2013	FEVEREIRO	Única	2086808	20/02/2013	10.089,69	8.963,03	0,00	0,00	0,00	1.126,66	0,00	8.963,03
Totais									139.764,92 128.221,19		0,00	0,00	0,00	8.619,93	0,00	128.221,19

05-

RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO



06- Vista frontal do Avaliando



07- Vista lateral esquerda do Avaliando com logradouro



08- Vista direita do Avaliando com logradouro



09-



10-



11-



12-



13-



14-



15-



16-



17-



18-



19-

PISO TERREO INTERNO



20-



21-



22-



23-



24-



25-



26-



27-



28-



29-



30-



31-



32-



33-



34-

PISO TERREO SUPEIOR



35-



36-



37-



38-



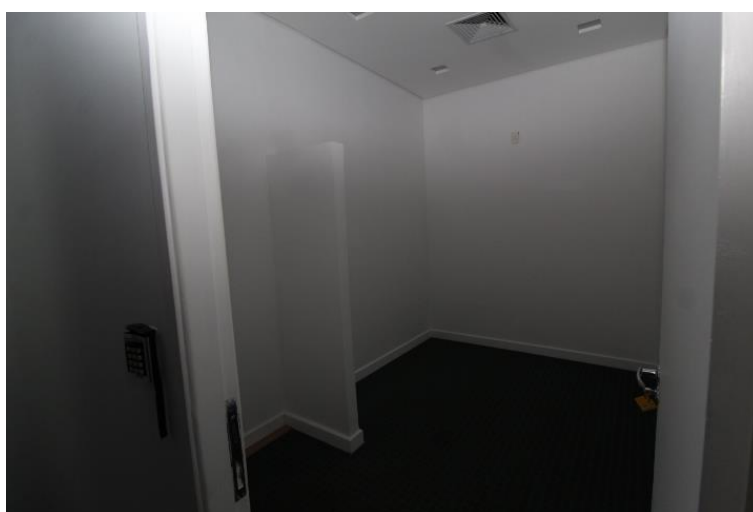
39-



40-



41-



42-



43-



44-



45-



46-



47-



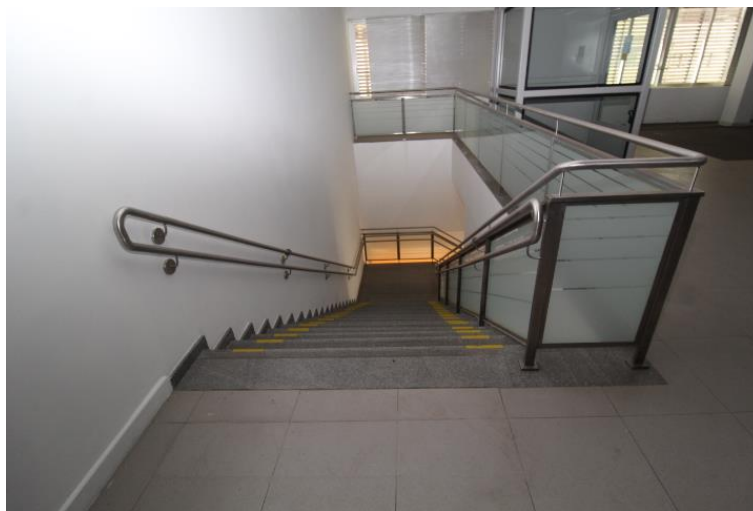
48-



49-



50-



51-



52-

IMOVEIS REFERENCIAIS ANUNCIADOS NA REGIAO CENTRAL DE ARAÇATUBA

REF. 01



Terreno, 1.571 m², à venda por R\$ 4.000.000- Centro - Araçatuba/SP

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Centro > Terreno de 1.571 m² Centro - Araçatuba, à venda por R\$ 4.000.000

TE0073-FF3



R\$ 4.000.000

Venda **R\$ 4.000.000**
R\$ 2.546/m²

Quero visitar

Sobre terreno com 1.571 m² à venda em Araçatuba - SP

1.571 m²
Área total

53-

REF. 02



Terreno à venda, 620 m² por R\$ 950.000,00 - Centro - Araçatuba/SP

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Centro > Terreno à venda, 620 m² por R\$ 950.000,00 - Centro - Araçatuba/SP

TE0663-FF3



R\$ 950.000

Venda **R\$ 950.000**
R\$ 1.532/m²

Quero visitar

Sobre terreno com 620 m² à venda em Araçatuba - SP

620 m²
Área total

54-

REF. 03



Terreno à venda, 2211 m² por R\$ 5.800.000,00 - Centro - Araçatuba/SP

R\$ 5.800.000



TE0501-FF3

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Centro > Terreno à venda, 2211 m² por R\$ 5.800.000,00 - Centro - Araçatuba/SP



Sobre terreno com 2.211 m² à venda em Araçatuba - SP

2.211 m²

Área total

Venda

R\$ 5.800.000

R\$ 2.623/m²

Quero visitar

55-

REF. 04



Terreno a 1 quadra do calçadão de Aratuba-SP!

R\$ 1.100.000



TE0348-FF3

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Centro > Terreno a 1 quadra do calçadão de Aratuba-SP



Sobre terreno com 500 m² à venda em Araçatuba - SP

500 m²

Área total

Venda

R\$ 1.100.000

R\$ 2.200/m²

Quero visitar

56-

8 40/48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2024 às 15:34, sob o número WARC24702430335. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003069-41.2023.8.26.0032 e código U4T18vns.

REF. 05



Obs. pesquisa no local

57-

Setor de Economia



Boletim Econômico - Setembro de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100												
Data	Global				Mão-de-obra				Material			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2024		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,27	56,62
Material	822,80	40,64
Despesas Administrativas	55,43	2,74
Total	2.024,50	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,13%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2024 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.980,10	0,23	R-1	2.426,96	0,29	R-1	2.939,04	0,23
PP-4	1.846,24	0,36	PP-4	2.266,62	0,29	R-8	2.377,23	0,28
R-8	1.763,64	0,35	R-8	2.024,50	0,33	R-16	2.582,94	0,35
P18	1.368,83	0,41	R-16	1.967,06	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2024 em R\$/m²								
Padrão Normal			Padrão Alto					
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês			
CAL-8	2.349,64	0,33	CAL-8	2.482,47	0,36			
C8L-8	2.032,34	0,29	C8L-8	2.185,66	0,30			
C8L-16	2.710,21	0,32	C8L-16	2.860,02	0,29			
	Custo m²	% mês						
RP1Q	2.155,06	0,32						
GI	1.154,81	0,29						

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1

ANEXOS

TABELA DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO SINDUSCON-SP

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Dezembro de 2022

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/21	252,34	0,22	14,00	14,00	273,25	0,19	6,37	6,37	229,62	0,27	26,20	26,20	258,24	0,00	5,12	5,12
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,18	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,76	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,56	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,80	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.054,76	55,12
Material	806,62	42,15
Despesas Administrativas	52,34	2,73
Total	1.913,72	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,48%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.870,26	0,18	R-1	2.289,54	0,19	R-1	2.793,56	0,20
PP-4	1.741,23	0,14	PP-4	2.140,02	0,21	R-8	2.262,72	0,17
R-8	1.667,28	0,15	R-8	1.913,72	0,17	R-16	2.435,09	0,17
PIS	1.282,18	0,12	R-16	1.856,01	0,17			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2022 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.220,49	0,16	CAL-8	2.345,26	0,16
CSL-8	1.927,23	0,18	CSL-8	2.071,10	0,18
CSL-16	2.566,92	0,16	CSL-16	2.710,61	0,20
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.026,13	0,21			
GI	1.101,19	0,18			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Fonte: <https://sindusconsp.com.br>

Tabela media de idade útil estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Fonte:
<https://www.plenum.com.br/>

Tabela 2 – Grupos III e IV													
ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações					
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e			C _a	Área de referência do Lote (m²)		Intervalo característico de áreas. (m²)
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”							
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500			
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000			
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área		
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000			

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

FONTE: <https://www.ibape-sp.org.br>

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Links Pesquisados

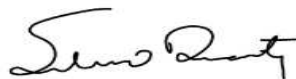
www.abntcatalogo.com.br
<https://www.gov.br>
<https://www.vivareal.com.br>
<https://sampi.net.br/aracatuba>
<https://www.imovelweb.com.br>
<http://www.tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx>
<https://www.plenum.com.br/>
<https://www.ibape-sp.org.br>
<https://www.zapimoveis.com.br>
<https://sp.olx.com.br>
<https://www.casabrancaimb.com.br/>
<https://www.corretaimoveis.com/>
<https://www.amaropinese.com.br/>
<https://www.acerttoimoveis.com.br/>
<https://www.chavesnamao.com.br/>
<https://www.mariomoreiracorreitor.com.br>

V – ENCERRAMENTO

Realizado os estudos, obedecendo as normas indicadas, dá-se por encerrado este parecer contendo 48 (quarenta e oito) paginas.

Sem mais,

Araçatuba, 21 de outubro de 2024



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial