

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUÍZ (A) DE DIREITO
DA 1º. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

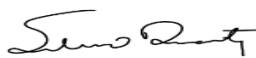
Silvio Eduardo Mathias Duarte, Creci nº 75.519, Perito nomeado nos autos referenciados, dando por terminado seus estudos, diligencias e vistorias, apresenta a V.Exa., suas conclusões, através do Laudo de Avaliação e respostas aos quesitos, que segue em anexo, contendo 30 (trinta) páginas.

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, 12 de setembro de 2023



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUÍZ (A) DE DIREITO
DA 1.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

Processo Digital n.º: 0 0 2 1 2 1 5 – 7 7 . 2 0 1 6 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Acidente de Trânsito
Exequente: Roberto Lopes de Oliveira
Executado: Espólio de Valdir Pedro Leal

RESUMO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avaliando: Travessa Caiapós, 73 (lote 11, quadra U), Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco, Araçatuba-SP, Matrícula CRI-Local n.º 95.479fls. 285/289)

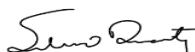
Matrícula	95.479
Idade do Avaliando (anos) APROX (+-)	50
Área do Terreno (m²)	180,00
Área construída (m²)	120,00
Total aprox. (q.)	R\$ 74.679,53

De acordo com o Laudo a seguir, avaliamos (*Avaliação Expedita*) o imóvel acima descrito, para venda à vista de acordo com o mercado imobiliário daquela região em:

IA – R\$ 74.679,53 (setenta e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos); valores obtidos de acordo com o mercado imobiliário daquela região.

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 12 de setembro de 2023



Silvio E M Duarte
Creci 75.51
Perito Judicial

I - INTRODUÇÃO

1- OBJETIVO

A presente Avaliação tem o objetivo de determinar o Valor atual de Mercado do imóvel cadastrado sob o Código Municipal (PMA) nº 1.941 e inscrição municipal nº Inscrição PM-Araçatuba-SP: 1-11-00-07-0002-0139-01-00, sito na rua Caipós, 73, (Quadra U; Lote 0011)

2- PREAMBULO

Neste documento é informado as características do imóvel Avaliando, método adotado e critérios, para determinar seu valor de mercado.

3- DOCUMENTOS

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

3.2- Este Avaliador também não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas e permitidas para o exercício de suas funções precipuamente estabelecida em lei, códigos ou regulamento.

3.3- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões mencionadas na documentação (carne de IPTU), imagem em anexo, são boas e confiáveis.

I- METODOLOGIA

1- CRITERIOS TECNICOS

Para cálculo do valor real de mercado do imóvel, em função das pesquisas coletadas, compreendendo formulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da Metodologia da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos, MNBR 14.653 –

- 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 muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- DIAGNOSTICO DE MERCADO

Atualmente o mercado encontra-se para venda de imóveis em geral, com certo equilíbrio entre a procura e oferta (prevalecendo maior número de ofertas). Quando se trata de imóveis do padrão do Avaliando, quando comparado aos últimos três anos, **2023** se mostra um dos menos favoráveis para o financiamento de imóveis. Fica mais fácil entender o motivo quando se avalia que, no passado recente, a taxa básica de juros (Selic) esteve no menor nível da história, a 2% ao ano, e fez com que o crédito ficasse mais barato e interessante. Razão pela qual, atualmente a maiorias das instituições financeiras não estão proporcionando aos investidores locais (no município), facilidades de credito para esse tipo de investimento (*imóvel usado e periférico com mais de 52 anos, necessitando de reparos importantes*).

Determinados bairros são alvos de maior interesse comercial, outros não; razão pela qual, quando considerado o bairro, a localização, a idade e principalmente o

estado de conservação do **Imóvel Avaliando**, este classifica-se na categoria de liquidez “**BAIXA**”

II- VISTORIA

Foi efetuada diligencia para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este avaliador no dia **05/09/2023 às 10:00h**, procedendo apenas a vistoria **externa** do imóvel, pois não houve o comparecimento dos representantes da parte Executada, para abrir o imóvel. Este perito aguardou no local por aproximadamente 30 minutos, como pode ser confirmada através do relatório fotográfico em anexo.

Desta forma o resultado obtido neste trabalho será por Avaliação Expedita (Avaliação por Estimativa), já que os trabalhos se basearam nas informações constantes dos documentos que constam no processo, documentos levantados por este avaliador e da visualização externa do imóvel Avaliando.

Desde já, coloco-me a disposição para eventuais esclarecimentos, que se fizerem necessários.

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na região periférica da cidade, a uma distância de aproximadamente 3,00 km do centro da cidade (Praça Rui Barbosa),

2- ACESSO / TRANSPORTE

Em um raio de aproximadamente 500 m, existe pontos de ônibus de saída e ou chegada do centro da cidade (terminal Av. dos Araças) e acesso para outros bairros.

3- CARACTERISTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro residencial, de padrão popular; voltado principalmente para utilização residencial, com pouca exploração comercial;

Parecer Comercial/ Técnico	0021215-77.2016.8.26.0032		
Requerente	Roberto Lopes de Oliveira		
Requerido	Espólio de Valdir Pedro Leal		
Endereço do (IA)	Travessa Caiapós, 73 (lote 11, quadra U),		
Bairro	Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco	Cidade	Araçatuba
UF	SP	CEP	

1- FATOR TESTADA	IA	IP
1.1 - Menor que 5m		030
1.2 - De 5 a 10m	X	090
1.3 - De 11 a 15m		100*
1.4 - Superior a 15m		120

2- PROFUNDIDADE	IA	IP
2.1 - Menor que 25m	180	050
2.2 - De 25 a 30m		100*
2.3 - Acima de 30m		110
2.4 - Superior a 60m		120

3- MEDIDA DO IMÓVEL	IA	IP
3.1 - Menor que 250m²	x	090
3.2 - De 250 a 300m²		100*
3.3 - Acima de 300m²		120
3.4 - Superior a 2000m²		140

4- LOCALIZAÇÃO	IA	IP
4.1 - Meio de quadra		100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes		120
4.3 - De esquina	X	110
4.4 - Com 2 esquinas		130

5- NATUREZA TERRENO	IA	IP
5.1 - Seco	X	100*
5.2 - Alagadiço		070
5.3 - Brejoso		060
5.4 - Sujeito a enchentes		050

6- TOPOGRAFIA	IA	IP
6.1 -Inclinado para o fundo		
6.1.1 - Até 0,50m		080
6.1.2 - Superior a 0,50m		070
6.1.3 - Superior a 1,50m		060
6.2 - Plano		
6.2.1 - Nível do logradouro	X	100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50m		090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m		080
6.2.4 - Superior a 1,00m		070

6.3 - Acima do Logradouro	IA	IP
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m		110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m		100
6.3.3 - Superior a 1,50m		090

7- REDE DE ÁGUA	IA	IP
7.1 - Há rede em frente	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m		090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m		080
7.4 - Há poço / cisterna		080
7.5 - Não há rede / poço		060

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA	IA	IP
8.1 - Há rede com luz	X	100*
8.2 - Há rede sem luz		090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m		080
8.4 - Não há rede próxima		070

9- PAVIMENTAÇÃO	IA	IP
9.1 - Asfalto	X	100*
9.2 - Paralelepípedos / Bloquet		090
9.3 - Cascalho		080
9.4 - Terra		070

10- REDE DE ESGOTO

10.1 - Há em frente	IA	IP
10.2 - Há nos próximos 100m	X	100*
10.3 - Há superior a 100m		080
10.4 - Não há		070
		060

11- CALÇADA / PASSEIO

11.1 - Existe em boas condições	X	100*
11.2 - Existe em más condições		090
11.3 - Não existe		080

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

12.1 - Existe disponível	X	100*
12.2 - Existe não disponível		090
12.3 - Não existe		080

13- TRANSP. PÚBL/COLETIVO

13.1 - Existe em frente		100*
13.2 - Disponível dentro de 100m		090
13.3 - Disponível dentro de 400m		080
13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem	X	070

14- SERVIÇOS PÚBLICOS

14.1 - Possui completo		100*
14.2 - Possui regular	X	090
14.3 - Não possui		080

15- SERVIÇOS E COMÉRCIO

15.1 - Possui completo		100*
15.2 - Possui regular	X	090
15.3 - Não possui		080

16- LOCAL DO TERRENO

16.1 - Nobre	IA	IP
16.2 - Comercial		
16.3 - Classe Média		
16.4 - Popular		
16.5 - Ruim	X	

IA	IP
X	100*
	080
	070
	060

X	100*
	090
	080

X	100*
	090
	080

	100*
	090
	080
X	070

	100*
X	090
	080

	100*
X	090
	080

PONTUAÇÃO	
IP= 1500	
IA=	1.440=
	96,00%

17-	17.1			17.2		17.3	
	PADRÃO/ CONSTRUÇÃO			CONSERVAÇÃO/USO		METRAGEM²	
IA	BAIXO	MÉDIO	ALTO	Tabela de Ross-Heideck	TERRENO	CONSTR.	
	X			c-58	170	189,94	

DETALHES DO IMÓVEL - CASA () somente terreno							
Dormitório	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03 *	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Suíte (sendo) *	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Lavabo	<input type="checkbox"/> possui <input type="checkbox"/> não possui						
Sala	<input type="checkbox"/> possui <input type="checkbox"/> não possui						
WC social	<input type="checkbox"/> 00	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> mais	
Cozinha	<input type="checkbox"/> convencional <input type="checkbox"/> equipada simples <input type="checkbox"/> não possui						
Despejo/comodo/ WC	<input type="checkbox"/> possui <input type="checkbox"/> não possui						
Garagem	<input type="checkbox"/> 01	<input type="checkbox"/> 02	<input type="checkbox"/> 03	<input type="checkbox"/> 04	<input type="checkbox"/> ñ tem		
Área de lazer	<input type="checkbox"/> possui <input type="checkbox"/> n. possui <input type="checkbox"/> completa						

OBS. Não houve vistoria no interior do Imóvel Avaliando


Parecer Comercial/ Técnico	0021215-77.2016.8.26.0032		
Requerente	Roberto Lopes de Oliveira		
Requerido	Espólio de Valdir Pedro Leal		
Endereço do (IA)	Travessa Caiapós, 73 (lote 11, quadra U),		
Bairro	Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco	Cidade	Araçatuba
UF	SP	CEP	

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma construção com mais de 50 anos, de padrão “SIMPLES”, do tipo residencial unifamiliar, com um único pavimento; com área de aproximadamente 180,00m² de terreno e com 120,00 m² de construção. Construída de tijolos/blocos e coberta com telhas cerâmicas tipo “Francesa” e área dos fundos com telhas de fibrocimento; O imóvel Avaliando, visualmente encontra-se em estado “REGULAR” de conservação, necessitando de reparos importantes, (*levando em consideração “estado”: ótimo-bom-regular-péssimo*); como não houve possibilidade de verificar o interior do imóvel Avaliando, não foi possível verificar visualmente se há problemas estruturais, rachaduras, infiltrações.

Descrição dos imóveis do Avaliando:

- 1: PISO – Interno – não verificado
- Externo – piso de concreto, regular estado
- 2: PAREDE – de alvenaria de elevação de tijolos/blocos cerâmico, com reboco,
- 3: TETO – não verificado
- 4: COBERTURA – com telhas cerâmicas montadas sobre estrutura de madeira, em regular/péssimo estado
- 5: PINTURA DAS PAREDES– Externo - pintura em látex PVA, em estado regular/péssimo
- 6: ESQUADRIAS/ LOUÇAS SANITARIAS – portas, janelas e vitrôs, com vitrais, em bom/regular estado de conservação.
- 7: INSTALAÇÃO ELETRICA – não verificado
- 8: INSTALAÇÕES HIDRAULICAS – não verificado
- 9: DIVISAS: Muros construídos de tijolos / blocos, com reboco parcial; pintura péssimo estado
- 10: DISPOSIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS - não verificado

		PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179		Exercício 2023								
Cod. Imóvel: 1941		Guia: 4202957		IPTU								
DADOS DO IMÓVEL				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eventos</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Imposto Predial e Terr. Urbano</td> <td>348,83</td> </tr> <tr> <td>TX Remoção de Lixo Residencial</td> <td>298,80</td> </tr> <tr> <td>Total Lançado</td> <td>647,63</td> </tr> </tbody> </table>	Eventos	Valor	Imposto Predial e Terr. Urbano	348,83	TX Remoção de Lixo Residencial	298,80	Total Lançado	647,63
Eventos	Valor											
Imposto Predial e Terr. Urbano	348,83											
TX Remoção de Lixo Residencial	298,80											
Total Lançado	647,63											
Inscrição	1-11-00-07-0002-0139-01-00	Cód. Imóvel	1941									
Proprietário	COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU-COHAB											
Compromissário	JOAQUIM LEAL (ESPÓLIO)											
Local do Imóvel	TVA: CAIAPOS, 73., CJ. HAB. CASTELO BRANCO, CEP: 16056-220.											
Loteamento	Loteamento: CJ.HAB.PRES.CASTELO BRANCO (COHAB) Quadra: U Lote: 0011 Matricula: 95479											
Entrega	TVA: CAIAPOS, 73.											
Bairro	CJ. HAB. CASTELO BRANCO, CEP: 16056-220. - ARAÇATUBA - SP.											
Área do Terreno	180,00 m2	Valor M² Terreno	18,93									
Testada Principal	9,00 ml	Valor M² Construção	278,88									
Área de Construção	120,00 m2	Aliquota	1,30%	Terreno 3.407,40								
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção	PADRAO IV	Prédio 23.425,92								
Tipo de Construção	Residencial	Depreciação	30,000000	Valor Venal do Imóvel 26.833,32								
Tipo de Imposto	Predial	Zona	ZONA 29	Data de Lançamento 02/01/2023								
				Processo Nº de 00/00/0000								

01. Vista Capa carne IPTU exercício 2023

Nº cadastro do IPTU:

Inscrição PM-Araçatuba-SP:

Dos documentos: (x) não foi solicitado pesquisa documental.

() conforme certidões em anexo, não consta restrições sobre o Imóvel.

() ver restrições nas certidões em anexo.

Taxa de ocupação do solo:

fórmula -> m² da base (alicerce) : (dividido) por m² do terreno % = x%

$$120,00 \text{ m}^2 / 180,00 \text{ m}^2 = 66,66 \% - \text{Total da Área Construída}$$

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

fls. 285

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

Protocolo
Nº 328698

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

95.479


01

IMÓVEL: Lote de terreno sob o nº 11 da quadra "U", situado na Travessa Caiapós, esquina com a Travessa das Araras, do loteamento denominado Conjunto Habitacional Vila Presidente Castelo Branco, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 9,00m de frente; por 20,00m da frente aos fundos, sendo o raio da esquina de 3,00m; confrontando-se pela frente com a Travessa Caiapós; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno confronta-se com a Travessa das Araras, com a qual faz esquina; pelo lado esquerdo com o lote nº 12; e, nos fundos confronta com o lote nº 10, todos da mesma quadra.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU, com sede na Avenida Nações Unidas nº 30-31, na cidade de Bauru/SP, CNPJ nº 45.010.071/0001-03.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrição nº 33.252 de 05/07/1968, e R-02 (Conjunto Habitacional) de 24/11/1978 da matrícula nº 14.278, deste Registro.

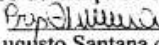
CADASTRO MUNICIPAL: 1.11.00.07.0002.0139.01.00.

Araçatuba, 31 de julho de 2013. O Oficial:  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Matrícula aberta de ofício

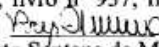
Av-01 em 31 de junho de 2013.

TRANSPORTE DE HIPOTECA

Consta na Av-01/M-14.278 que o imóvel matriculado encontra-se hipotecado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, sucessora do BNH, conforme inscrição nº 3.115, de 11 de março de 1.971. (Protocolo nº 247.776 de 22/07/2013). AVERBADO POR:  (Priscila Saraiva de Oliveira Bruno), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-02 em 31 de julho de 2013.

CONSTRUÇÃO

Verifica-se a construção do prédio residencial (Padrão Popular), que recebeu o nº 73 da Travessa Caiapós, com a área construída de 48,50m², conforme prova o Habite-se nº 502/87, extraído por certidão municipal datada de 18/09/1987. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito nº 548.954 de 28/12/87; PCND nº 421023-02/2199/87, nos termos da escritura datada de 06 de janeiro de 2004, de notas do 2º Tabelião de Bauru/SP, livro nº 937, fls. 8/10. (Protocolo nº 247.776 de 22/07/2013). AVERBADO POR:  (Priscila Saraiva de Oliveira Bruno), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-03 em 31 de julho de 2013.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelada a Av-01 referente à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da

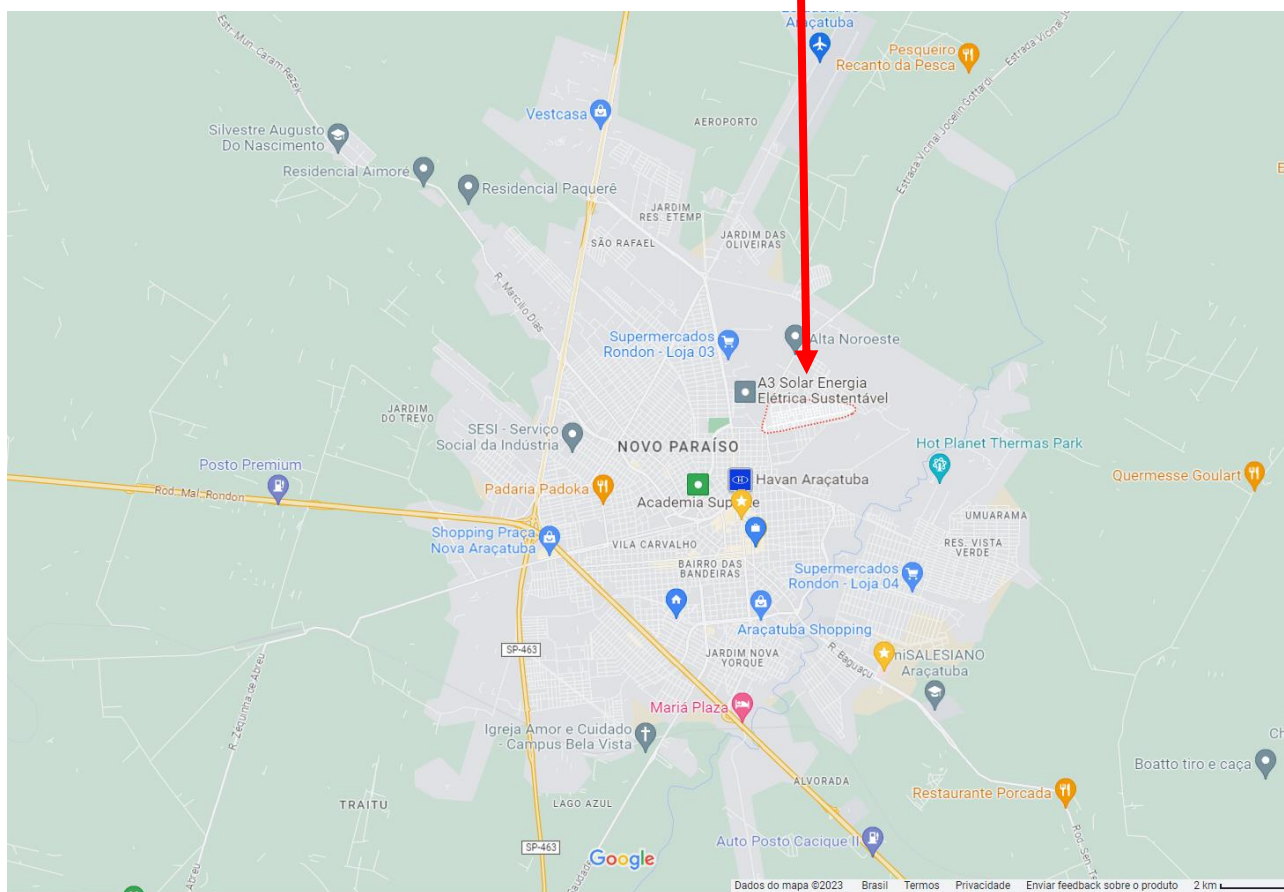
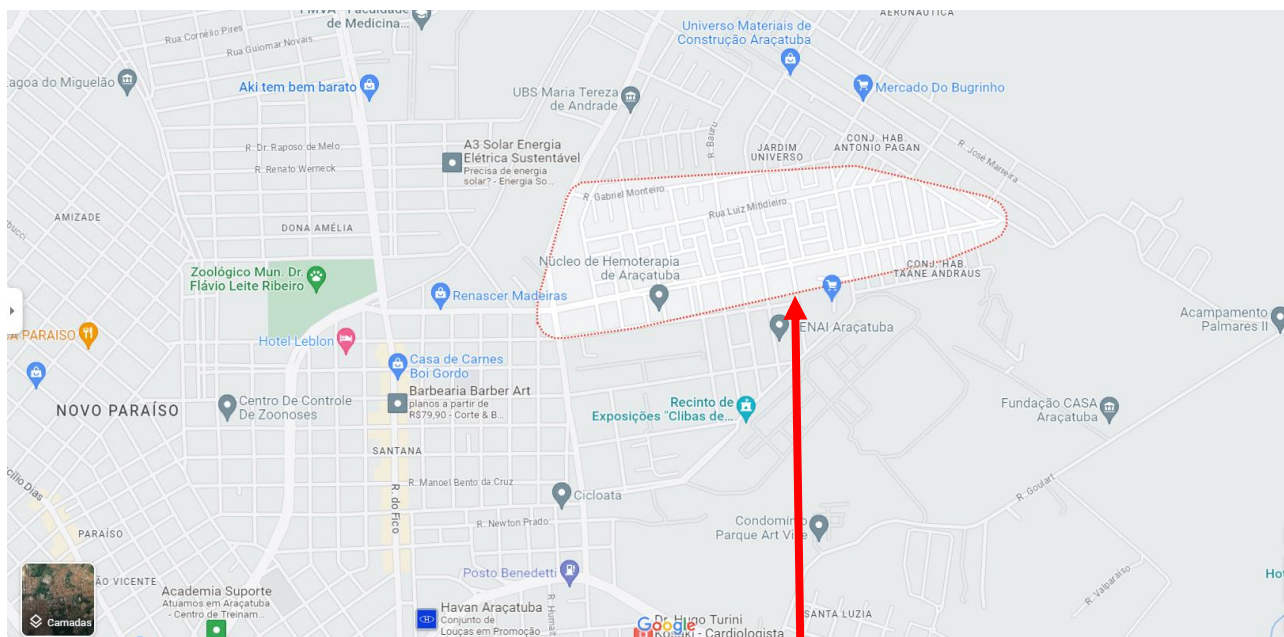
- continua no verso -

Página 1 de 5

documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINA TOSHIE IDE ZARRANZ, liberado nos autos em 10/03/2020 às 16:53.

02. Vista da matrícula 95.479 – dados do IA

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



03. Vista no mapa com localização do Bairro do Avaliando e referenciais na cidade Fonte Google Earth

Obs. Imagem meramente ilustrativa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 14:57 , sob o número WARC23702092030 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021215-77.2016.8.26.0032 e código I8KJefCS.



04. Vista do Avaliando lado esquerdo com logradouro



05. Vista do Avaliando, lado direito, com logradouro



06. Vista do Avaliando



07.



08.



09.



10. Vista dos fundos / edícula do imóvel Avaliando



11. Vista do acesso pelos fundos do Avaliando



12. Vista do Avaliando, Lateral direita e fundos pela rua Abramo Gon

PESQUISA MERCADOLÓGICA

01 – Agente Vendedor: IMOBILIARIA CASA BRANCA

Contato 18-3304-3004

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-aracatuba-conjunto-habitacional-castelo-branco-180m2-R\\$160000/id-12513397/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-aracatuba-conjunto-habitacional-castelo-branco-180m2-R$160000/id-12513397/)

VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m²)
R\$ 160.000,00	138,00	R\$ 1.159,42



R\$ 160.000

Simular parcelas



CASA BRANCA IMOBILIÁRIA

Anunciante



138m² Área 2 Quartos 2 Banheiros 1 Garagens

Casa com 2 dormitórios à venda, 138 m² por R\$ 160.000,00 - Conjunto Habitacional Castelo Branco - Araçatuba/SP



Endereço não disponível
Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba

Casa

Referência: CA2240

Casa com dois quartos, sala, cozinha e uma despensa.

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

silvioemduarte@hotmail.com

Nome

silvio duarte

Telefone/Whats

(18) 99706-8490

Você já concordou com os Termos de Uso e Política de Privacidade.

ENVIAR MENSAGEM

02- Agente Vendedor: ACERTTO IMÓVEIS		
Contato 18-3608-8676		
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-aracatuba-conjunto-habitacional-castelo-branco-180m2-RS250000/id-10754004/		
VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m²)
R\$ 250.000,00	123,00	R\$ 2.032,52

R\$ 250.000
 IPTU: R\$ 48.5

[Simular parcelas](#)

123m² Área 2 Quartos 1 Banheiros

Casa à venda. 123 m² por R\$ 250.000,00 - Conjunto Habitacional Castelo Branco - Araçatuba/SP

Rua Aymorés,
 Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba

Referência: CA0064

Linda Residência com 02 dormitórios, 01 banheiro, copa, cozinha, lavanderia, 01 garagem com cobertura, piso cerâmica.

RE/MAX SELLECTA
 Anunciante Bronze
 No portal desde outubro de 2022

Mensagem: Olá, gostaria de mais informações.

Email: silvioemduarte@hotmail.com

Nome: silvio duarte | Telefone/Whats: (18) 99706-8490

ENVIAR MENSAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 14:57, sob o número WARC23702092030. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021215-77.2016.8.26.0032 e código I8KJefCS.

03 – Agente Vendedor: IMOBILIARIA REMAX SETECTA

Contato 18-3608-8686

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-aracatuba-conjunto-habitacional-castelo-branco-180m2-RS170000/id-10753955/>

VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m ²)
R\$ 170.000,00	145,00	R\$ 1.172,41



R\$ 170.000

Simular parcelas



RE/MAX SELLECTA

Anunciante Bronze

No portal desde outubro de 2022



RE/MAX SELLI

145m² Área 4 Quartos 1 Suite 2 Banheiros 1 Garagens

Casa à Venda Bairro Castelo Branco

Rua Toneleiros,
Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba

Casa

Referência: CA0127

Excelente imóvel à venda com 4 dormitórios ,sendo 1 suite ,sala, copa cozinha ,lavanderia área no fundo garagem 1 veículo.

Mensagem

Solicitar Visita

Mensagem

Olá, gostaria de mais informações.

Email

silvioemduarte@hotmail.com

Nome

silvio duarte

Telefone/Whats

(18) 99706-8490

Você já concordou com os Termos de Uso e Política de Privacidade.

04 – Agente Vendedor: IMOBILIARIA REMAX SETECTA		
Contato 18-3608-8686		
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-aracatuba-conjunto-habitacional-castelo-branco-180m2-RS110000/id-10685416/		
VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m²)
R\$ 110.000,00	91,00	R\$ 1.208,79



R\$ 110.000 Simular parcelas RE/MAX SELLECTA

91m² Área 3 Quartos 1 Banheiros 2 Garagens

Casa com 3 dormitórios à venda, 91 m² por R\$ 110.000,00 - Conjunto Habitacional Castelo Branco - Araçatuba/SP

Travessa das Araras, Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba

Casa

Referência: CA0179

Belíssimo imóvel bem localizado em uma das travessas da rua Artur Ferreira da Costa com 3 dormitórios 1 banheiro social muros altos com cerca elétrica com um bom preço.

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email
silvioemduarte@hotmail.com

Nome
silvio duarte

Telefone/Whats
(18) 99706-8490

Você já concordou com os Termos de Uso e Política de Privacidade.

ENVIAR MENSAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 14:57, sob o número WARC23702092030 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021215-77.2016.8.26.0032 e código 18kJetCS.

05 – Agente Vendedor: IMOBILIARIA NOVO TEMPO		
Contato 11-94758-9501		
https://www.chavesnao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-aracatuba-conjunto-habitacional-castelo-branco-145m2-RS215000/id-14474013/		
VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m²)
R\$ 215.000,00	145,00	R\$ 1.482,76

chaves na mão [Anuncie](#) [Favoritos](#) [Entrar](#)

R\$ 215.000 [Simular parcelas](#)

IPTU: R\$ 719

145m² Área 4 Quartos 1 Suite 2 Banheiros 1 Garagens

Casa barata em araçatuba - 145 m²

Endereço não disponível
 Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba

Referência: CA104

Casa de 4 quartos sendo 1 suíte, sala, cozinha, 1 banheiro social, área de serviço, garagem coberta. Detalhes do imóvel: Área de serviço, Varanda. Detalhes do condomínio: Área murada. Permissão animais. Imóveis e com o Especialista de Araçatuba e região!!! * Sujeito a alterações sem aviso prévio. Não perca mais tempo, agende agora mesmo sua visita removendo 32.030

IMOBILIARIA NOVO TEMPO
 Anunciante Prata
 CRECI 32030
 No portal desde maio de 2022

[Mensagem](#) [Solicitar Visita](#)

Mensagem
 Olá, gostaria de mais informações.

Email
 silvioemduarte@hotmail.com

Nome
 silvio duarte

Telefone/Whats
 (18) 99706-8490

Você já concordou com os Termos de Uso e Política de Privacidade.

ENVIAR MENSAGEM

ou

[Converse pelo WhatsApp](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 14:57, sob o número WARC23702092030. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021215-77.2016.8.26.0032 e código I8kJetCS.

06 – Agente Vendedor: IMOBILIARIA ALVARO ESTEVES JUNIOR		
Contato 18-99787-3517		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-castelo-branco-bairros-aracatuba-com-garagem-70m2-venda-RS120000-id-2632265094/		
VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m²)
R\$ 120.000,00	70,00	R\$ 1.714,29

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

12 fotos

Início / Venda / SP / Casas à venda em Araçatuba / Conjunto Habitacional Castelo Branco

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 120.000 COD. 1118

Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba - SP [VER NO MAPA](#)

70m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Casa bairro Castelo Branco Araçatuba
Casa para venda em Conjunto Habitacional Castelo Branco de 180m² terreno com 2 Quartos
Ótima Residência com 02 dormitórios, 01 banheiro, copa, cozinha, lavanderia, garagem, piso cerâmica.

COMPRA
R\$ 120.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

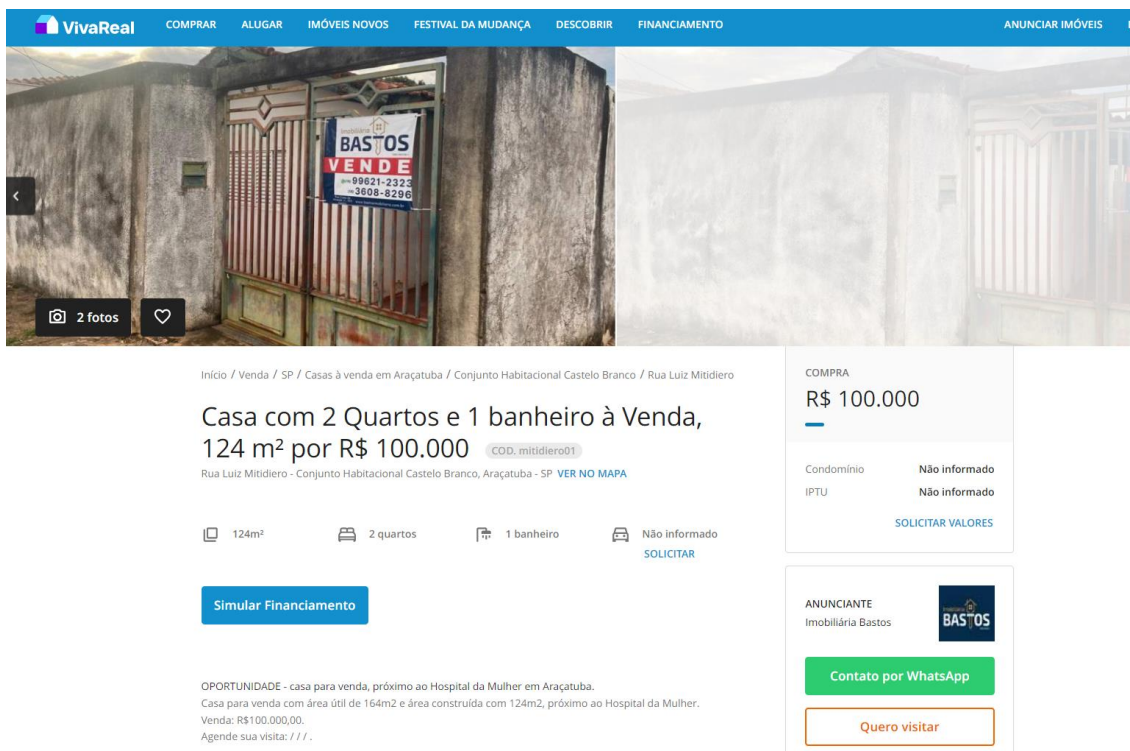
ANUNCIANTE
Alvaro Esteves Junior

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

07 – Agente Vendedor: IMOBILIARIA BASTOS		
Contato 18-3608-8296		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-castelo-branco-bairros-aracatuba-124m2-venda-RS100000-id-2564180657/		
VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m²)
R\$ 100.000,00	124,00	R\$ 806,45



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS EN

Início / Venda / SP / Casas à venda em Araçatuba / Conjunto Habitacional Castelo Branco / Rua Luiz Mitidiero

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 124 m² por R\$ 100.000

COD. mitidiero01

Rua Luiz Mitidiero - Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba - SP [VER NO MAPA](#)

124m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

[SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

OPORTUNIDADE - casa para venda, próximo ao Hospital da Mulher em Araçatuba.
Casa para venda com área útil de 164m² e área construída com 124m², próximo ao Hospital da Mulher.
Venda: R\$100.000,00.
Agende sua visita: / / .

COMPRA
R\$ 100.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Imobiliária Bastos

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

08 – Agente Vendedor: IMOBILIARIA CORRETA IMOVEIS		
Contato 18-3607-1111		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-conjunto-habitacional-castelo-branco-bairros-aracatuba-com-garagem-138m2-venda-RS160000-id-2652522454/		
VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m²)
R\$ 160.000,00	138,00	R\$ 1.159,42

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Casas à venda em Araçatuba / Conjunto Habitacional Castelo Branco

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 138 m² por R\$ 160.000 COD. V67352

Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba - SP [VER NO MAPA](#)

138m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[Simular Financiamento](#)

Araçatuba - Casa - Conjunto Habitacional Castelo Branco
 Casa para Venda em Araçatuba-SP, bairro Castelo Branco, 180m² de terreno, 138m² de construção, 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço, 1 vaga de garagem., Cozinha, Lavanderia, Sala de Estar, Sala de Jantar Ref.: V67352 (29/08)

COMPRA
R\$ 160.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 Correta Imóveis

[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

09 – Agente Vendedor: IMOBILIARIA ACHEI IMÓVEIS – ARAÇATUBA		
Contato 18-99634-1321		
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-bairro-castelo-branco-aracatuba-2980990986.html		
VALOR	AREA CONST	VALOR (R\$/m²)
R\$ 120.000,00	70,00	R\$ 1.714,29

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾ Anunciar Entrar

venda
R\$ 120.000
Casa · 70m² · 2 Quartos · 2 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Araçatuba > Conjunto Habitacional Castelo Branco > Casa bairro Castelo Branco Araçatuba

Publicado há 88 dias | 19 visualizações

Casa Bairro Castelo Branco Araçatuba
Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba [Ver no mapa](#)

180 m² Total 70 m² Útil 1 Banheiro 2 Vagas 2 Quartos

Casa para venda em Conjunto Habitacional Castelo Branco de 180m² terreno com 2 Quartos
Ótima Residência com 02 dormitórios, 01 banheiro, copa, cozinha, lavanderia, garagem, piso cerâmica.

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Achei Imóveis Araçatuba para o imóvel em Conjunto Habitacional Castelo Branco, Araçatuba

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

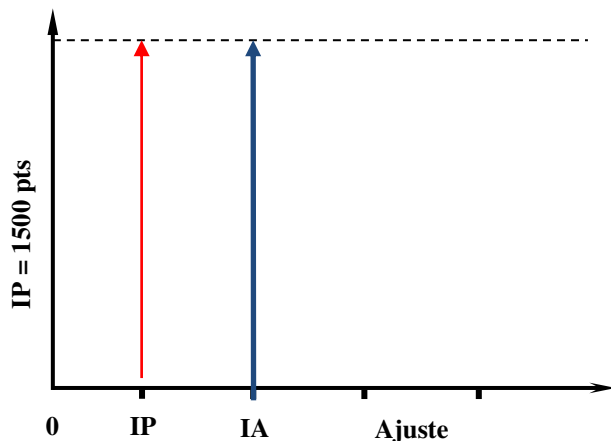
Contatar

Tabela 3 - Definindo o Valor Total do Avaliando – (IA)

	Idade do Avaliando (anos) APROX (+-)	50
A	Área do Terreno (m²)	180,00
B	Área construída (m²)	120,00
C	Valor do m² - construção (R\$/m²)	R\$ 1.270,06
D	Fator Adequação (estado prox. original)	0,70
E	Fator Testada = Ft = Referenciais	1,00
F	Fator Topografia = Ftop= Referenciais	1,00
G	Fator Comercialização = Fc (baixo)	0,70
H	VALOR = ((ac*vc) *Fa*Ft*Ftop*Fc)	R\$ 74.679,53

Obs. O Fator Comercialização (Fc) - trata do interesse em que o imóvel desperta considerando o seu custo/benefício (localização, estado de conservação, custo de adequação, entre outros) e neste caso é “baixo”, por se tratar de um imóvel com idade superior a 50 anos, necessitando de reparos importantes, gerando dificuldades em obter linhas de crédito para financiamento.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00 %
IA	=	100,00 %

Justificativa/Fundamentação:

Positiva:

- Próxima de escolas, UBS, creches, comercio em geral (-700m)

Negativa:

- Lotes fora do padrão usual (pequenos)

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Junho/2004, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, trabalhos periciais Nível III em Grau de Fundamentação e Nível III em Grau de Precisão conforme NBR citada Tabela 5 e 6.

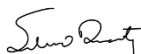
Metodologia registrada na Biblioteca Nacional/MEC.

Este trabalho se enquadra como simplificado pela NBR 14.652 (tópico 10.2) que se louva em informações colhidas junto ao mercado e declinado neste trabalho. Atribuindo a ele o Grau III de confiabilidade.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

	Variável de + 10%	R\$ 82.147,48
<u>R\$ 74.679,53</u>		
	Variável de - 10%	R\$ 67.211,58

Araçatuba, 12 de setembro de 2023



Silvio Duarte

Creci 75.519-F – Perito Judicial

BOLETIM ECONÔMICO – SINDUSCON-SP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Julho de 2023

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
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	9,90	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	10,06	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
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
ma/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,17	56,39
Material	799,67	40,87
Despesas Administrativas	53,65	2,74
Total	1.956,49	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,20%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.912,83	0,13	R-1	2.348,33	0,16	R-1	2.847,12	0,06
PP-4	1.777,66	0,06	PP-4	2.192,43	0,15	R-8	2.302,40	0,04
R-8	1.700,21	0,04	R-8	1.956,49	0,09	R-16	2.487,67	0,12
PIS	1.311,37	0,09	R-16	1.899,52	0,11			

(*) 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, julho de 2023 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	2.266,34	0,08	CAL-8	2.394,89	0,09
CSL-8	1.964,98	0,07	CSL-8	2.113,30	0,08
CSL-16	2.618,37	0,07	CSL-16	2.767,56	0,10
RP1Q			GI		
	2.082,58	0,20		1.117,81	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

Tabela de Ross-Heidecke - Para Depreciação de Imóveis

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 14:57, sob o número WARC23702092030. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021215-77.2016.8.26.0032 e código 18kJefCS.

Tabela percentual de custo das fases de uma construção

ITEM	FASE	PERCENTUAL
01	Projeto / legalização	10,00%
02	Fundação / Alicerce	7,00%
03	Estrutura / Alvenaria	20,00%
04	Esquadria / Janelas	8,00%
05	Instalação Elétrica / Hidráulica	15,00%
06	Cobertura / Telhado	10,00%
07	Acabamento	30,00%
08	TOTAL	100,00%

FONTE: <https://www.trabalhosfeitos.com/ensaios/Tabela-Percentual-De-Custo-Das-Fases/74519533.html>

Tabela de fatores de comercialização

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO									
			Novos	de 0	a 10 anos	de 10	a 20 anos	de 20	a 30 anos	de 30	a 40 anos	
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	a 1,44	1,44	a 1,15	1,15	a 0			
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a 1,46	1,46	a 1,23	1,23	a 0			
		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a 1,36	1,36	a 1,18	1,18	a 0			
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a 1,31	1,31	a 1,10	1,10	a 0			
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a 1,24	1,24	a 1,12	1,12	a 0			
	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a 1,21	1,21	a 1,07	1,07	a 0			
Pequena	Residência	Fino	1,36	1,36	a 1,24	1,24	a 1,12	1,12	a 0			
	Residência	Popular	1,17	1,17	a 1,11	1,11	a 1,06	1,06	a 0			
	Residência	Médio	1,24	1,24	a 1,17	1,17	a 1,10	1,10	a 1,03	1,03	a 0	
	Residência	Popular	1,24	1,24	a 1,17	1,17	a 1,10	1,10	a 1,03	1,03	a 0	
	Galpão		1,36	1,36	a 1,27	1,27	a 1,18	1,18	a 1,09	1,09	a 1,00	

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO									
	Novos	de 0	a 10 anos	de 10	a 20 anos	de 20	a 30 anos	de 30	a 40 anos	
Grande estrutura	1,62	1,62	a 1,39	1,39	a 1,16	1,16	a 0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a 1,23	1,23	a 1,10	1,10	a 0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a 1,27	1,27	a 1,18	1,18	a 1,09	1,09	a 0	
Residencial modes.	1,21	1,21	a 1,15	1,15	a 1,09	1,09	a 0,69	1,03	a 1,00	



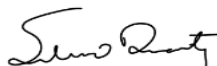
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

16

Links pesquisados:

- <https://www.chavesnamao.com.br/>
- <https://www.vivareal.com.br/>
- <https://www.lopes.com.br/>
- <https://www.zapimoveis.com.br/>
- <https://www.corretaimoveis.com/>
- <https://www.dreamcasa.com.br/>
- <https://www.imobr.com.br/>
- <https://imoveis.mercadolivre.com.br/>
- <https://sp.olx.com.br/>
- <http://www.imobiliariaeldorado.com.br/>
- <https://www.marimorimoveis.com.br/>
- <https://www.casabrancaimb.com.br/>
- <https://sindusconsp.com.br/>
- <https://tcpoweb.pini.com.br/>
- <https://www.ibape-sp.org.br>
- <https://www.imobiliariacanaa.com.br/>

Araçatuba, 12 de setembro de 2023



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519-F – Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2023 às 14:57, sob o número WARC23702092030. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021215-77.2016.8.26.0032 e código 18kJefCS.