

RESUMO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COLETIVO URBANO

Processo Digital n°: 0009706-47.2019.8.26.0032

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Condomínio Edifício Paineiras

Executado: Marcia Regina Barbosa Lima Colaferro

Objeto: Avaliação do Imóvel sito na Rua Carlos Gomes, 416, apto 101, Edifício Paineiras Araçatuba-SP. Matrícula 42.080 (fls. 79/82)

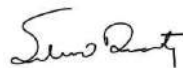
IMÓVEL IDADE (ANOS)	35
TESTADA PRINCIPAL - P.M.A - (m):	20,00
ÁREA TERRENO - P.M.A e C.R.I (m²):	800,00
ÁREA PRIVATIVA CONSIDERADA(uti) - C.R.I (m²):	280,00
FRAÇÃO IDEAL - C.R.I - (%):	6,52744
VALOR DO CONDOMINIO	R\$ 3.000,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL	R\$ 528.525,65

Avaliamos o imóvel acima descrito, para venda à vista em:

IA – R\$ 528.525,65 (quinhentos e vinte e oito mil, quinhentos e vinte e cinco reais e sessenta e cinco centavos)

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 21 de junho de 2023



Silvio E M Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

INTRODUÇÃO

1- OBJETIVO

Este trabalho de Avaliação tem o objetivo de determinar o Valor de Mercado do imóvel:

IA-1 - Matrícula 42.080 fls. 79/82) - Rua Carlos Gomes, 416, apartamento nº101, no 10º andar, do Condomínio Edifício Paineiras, Centro, Araçatuba – SP. Inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) nº 3.11.00.0008.0258.01.10;

2- PREAMBULO

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

3- DOCUMENTOS

Conforme a matrícula supracitada, o imóvel encontram-se devidamente regularizado junto ao CRI Local e no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA).

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 (certidão de matrícula 42.080), contida nos autos estão corretas e que os títulos de propriedade são bons e confiáveis.

I- 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 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- ANÁLISE DO MERCADO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual (●); razão pela qual quando considerado o bairro, a localização, e o padrão do Imóvel Avaliando no mesmo, 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 **30/06/2023**, procedendo vistoria geral nos imóveis (trata-se apenas de terra nua) e obtendo relatório fotográfico em anexo, constando o seguinte:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na região central da cidade, conforme demonstra imagens em anexo, do Perímetro Urbano de Araçatuba.

2- ACESSO / TRANSPORTE

O Imóvel Avaliando está a aproximadamente 100m de ponto de ônibus urbano, com acesso ao terminal rodoviário na Av. Brasília, terminal Av. dos Araçás e acesso para outros bairros e região.

3- CARACTERISTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro misto, isto é, com exploração tanto residencial quanto comercial. Recebendo por tanto um grande fluxo de pessoas e veículos, principalmente no período diurno.

ANEXO I - coletivo
LAUDO PERICIAL

Laudo/Parecer técnico	Processo: 0009706-47.2019.8.26.0032		
Exequentes:	Condomínio Edifício Paineiras		
Executado (s):	Marcia Regina Barbosa Lima Colaferro		
Endereço (IA)	Rua Carlos Gomes, 416,0apto 101 – Edifício Paineiras		
Bairro	Centro	Cidade	Araçatuba
UF	São Paulo	CEP	

1 – LOCALIZAÇÃO

- 1.1 - Meio de quadra
 1.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
 1.3 - De esquina
 1.4 - Com 2 esquinas

IA	IP
X	100*
	120
	110
	130

2 – NATUREZA TERRENO

- 2.1 - Seco
 2.2 - Alagadiço
 2.3 - Brejoso
 2.4 - Sujeito a enchentes

IA	IP
X	100*
	070
	060
	050

3 – TOPOGRAFIA

3.1 –Inclinado para o fundo

- 3.1.1 - Até 0,50m
 3.1.2 - Superior a 0,50m
 3.1.3 - Superior a 1,50m

IA	IP
	080
	070
	060

3.2 – Plano

- 3.2.1 - Nível do logradouro
 3.2.2 - Abaixo até 0,50m
 3.2.3 - De 0,50 a 1,00m
 3.2.4 - Superior a 1,00m

IA	IP
X	100*
	090
	080
	070

3.3 – Acima do Logradouro

- 3.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m
 3.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m
 3.3.3 - Superior a 1,50m

IA	IP
	110
	100
	090

4 – REDE DE ÁGUA

- 4.1 - Há rede em frente
 4.2 - Há rede dentro de 100m
 4.3 - Há rede entre 100 a 300m
 4 - Há poço / cisterna
 4.5 - Não há rede / poço

IA	IP
X	100*
	090
	080
	080
	060

5 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 5.1 - Há rede com luz
 5.2 - Há rede sem luz
 5.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
 5.4 - Não há rede próxima

IA	IP
X	100*
	090
	080
	070

6 – PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Asfalto
 6.2 - Paralelepípedo / Bloquet
 6.3 - Casalho
 6.4 - Terra

IA	IP
X	100*
	090
	080
	070

7 – REDE DE ESGOTO

- 7.1 - Há em frente
 7.2 - Há nos próximos 100m
 7.3 - Há superior a 100m
 7.4 - Não há

IA	IP
X	100*
	080
	070
	060

8 – CALCADA / PASSEIO

- 8.1 - Existe em boas condições
 8.2 - Existe em más condições
 8.3 - Não existe

IA	IP
X	100*
	090
	080

9 – REDE TELEFÔNICA FIXA

- 9.1 - Existe disponível
 9.2 - Existe não disponível
 9.3 - Não existe

IA	IP
X	100*
	090
	080

10 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO

- 10.1 - Existe em frente
 10.2 - Disponível dentro de 100m
 10.3 - Disponível dentro de 400m
 10.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem

IA	IP
	100*
X	090
	080
	070

11 – ESCADA / ELEVADORES

- 11.1 – Somente Escadas
 11.2 – Único Elevador
 11.3 – Social e Serviço
 11.4 – Três Elevadores
 11.5 – Quatro Elevadores ou +

IA	IP
	070
	090
X	100*
	110
	120

12 – SERVIÇOS PÚBLICOS

- 12.1 – Possui completo
 12.2 – Possui regular
 12.3 – Não possui

IA	IP
X	120
	100*
	080

13 – AR-CONDICIONADO

- 13.1 – Não Tem
 13.2 – Existe Instal. Individual
 13.3 – Existe Central

IA	IP
	080
X	090
	100*

14 – NÍVEL DE SEGURANÇA

- 14.1 – Portaria
 14.2 – Portaria com câmeras
 14.3 – Portaria/Câmeras/Catracas
 14.4 – Sistemas Sofisticados

IA	IP
	090
	100*
X	115
	125

15 – ARQUITETURA

- 15.1 – Sem Nenhum Apelo
 15.2 – Normal / Usual
 15.3 – Projeto Diferenciado
 15.4 – Espetacular

IA	IP
	090
X	100*
	120
	130

16 – ACESSO CADERANTE

- 16.1 – Não Possui
 16.2 – Possui

IA	IP
	080
X	110

17 – SERVIÇOS E COMÉRCIOS

- 17.1 – Possui completo
 17.2 – Possui regular
 17.3 – Não possui

IA	IP
X	120
	100*
	080

18 – ÁREA VERDE EXISTENTE

- 18.1 – Não Possui
 18.2 – Possui até 10% do terreno
 18.3 – Possui até 20% do terreno
 18.4 – Possui até 30% do terreno
 18.5 – Mais de 30% e c/ bosques

IA	IP
	090
X	100*
	110
	120
	130

19 – Fração do Terreno / Escrit.

- 19.1 – Até 1%
 19.2 – Até 2%
 19.3 – Até 3%
 19.4 – Superior a 3%

IA	IP
	100*
	110
	120
X	130

20 – GERADOR PRÓPRIO

- 20.1 – Não Possui
 20.2 – Possui

IA	IP
	090
X	100*

21 – GÁS

- 21.1 – Gasoduto
 21.2 – G.L.P.

IA	IP
	110
X	100*

22 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- 22.1 – Novo
 22.2 – Bom
 22.3 – Regular
 22.4 – Ruim

IA	IP
	120
	110
X	100*
	080

23 – LOCAL DO IMÓVEL

- 23.2 – Comercial/Residencial
 23.3 – Classe Média
 23.4 – Popular
 23.5 – Ruim

IA	PONTUAÇÃO
X	IP= 2.200 = 100%
	IA = 2285
	IA = 103,64%

Obs.: Avaliando e referenciais encontram-se no mesmo condomínio, recebendo então a mesma avaliação de local.

Laudo/Parecer técnico	Processo: 0009706-47.2019.8.26.0032		
Exequentes:	Condomínio Edifício Paineiras		
Executado (s):	Marcia Regina Barbosa Lima Colaferro		
Endereço (IA)	Rua Carlos Gomes, 416,0apto 101 – Edifício Paineiras		
Bairro	Centro	Cidade	Araçatuba
UF	São Paulo	CEP	

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

24	24.1			24.2 (Unidade)	24.3	
IA	PADRÃO/CONST.			CONSERVAÇÃO/USO	METRAGEM M²	
	Baixo	Médio	Alto	Tabela de Hoss Heideck	PRIVATIVA	TOTAL C/ GARAGEM
			X	E-56	277,99	306,93

Obs. Informações retiradas da Certidão de Matrícula nº 42.080

DETALHES DO IMÓVEL						
Dormitório	☐ 00	☐ 01	☐ 02	☐ 03	☐ 04	☐ mais
Suíte	☐ 00	☐ 01	☐ 02	☒ 03	☐ 04	☐ mais
Lavabo	☐ possui			☐ não possui		
Sala	☒ possui varios Ambientes			☒ sala/esc/dorm		
WC social	☐ 00	☐ 01	☐ 02	☐ 03	☐ 04	☐ mais
Cozinha	☒ convencional		☐ equipada		☐ não possui	
Dep. Empregada	☒ possui			☐ não possui		
Garagem	☐ 00	☐ 01	☒ 02	☐ 03	☐ 04	☐ ã tem
Área de lazer	☐ não possui		☒ possui		☐ completa	

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um apartamento de padrão “superior”, com aproximadamente 33 anos de idade, onde seu estado de conservação é bom / regular, considerando que o Avaliando, aparentemente encontra-se em seu estado original, sofrendo apenas manutenção rotineira e de conservação (ex. pintura).

O Edifício Residencial Paineiras é composto por uma única torre, com 15 pavimentos, sendo 01 (um) apartamento por andar, todos servidos por 02(dois) elevadores (social e serviço). O condomínio oferece para seus condôminos os seguintes itens: salão de festa, piscina, área com churrasqueira, pequena área verde, gerador de energia e “bicicletário”. Com padrão de construção superior, o prédio, aparentemente (visual) encontra-se em bom estado de conservação, tanto estrutural, quanto funcional.

O condomínio está próximo do principal centro comercial e bancário da cidade, além de escolas, hipermercados, praças públicas para lazer e etc. Localizado no bairro Centro, na rua Carlos Gomes, esta, de grande fluxo de pessoas e veículos, é uma das principais vias de escoamento do centro da cidade durante o dia e baixo/normal no período noturno, proporcionando um nível de ruído tolerável, garantindo assim conforto aos moradores do condomínio e região.

Memorial descritivo e fotográfico do Avaliando

- 1: PISO** – Interno – piso cerâmico em bom/regular estado, nas áreas molhadas, no restante, piso de madeira tabua corrida em regular/ruim estado de conservação (necessita de manutenção)
- 2: PAREDE** – de alvenaria de elevação de blocos, com reboco/gesso desempenado
- 3: TETO** – Laje montada no local.
- 4: PINTURA DAS PAREDES**– Toda pintada sobre reboco desempenado e massa corrida, com tinta látex em regular estado de conservação.
- 6: ESQUADRIAS/ LOUÇAS SANITARIAS** – portas, janelas e vitrês, portas internas pintadas, em regular estado, louças sanitárias, bancadas de granito e mármore, tudo em bom/regular estado.
- 7: INSTALAÇÃO ELETRICA** – básica, com circuito independentes, tudo funcionando.
- 8: INSTALAÇÕES HIDRAULICAS** – básicas, atendendo as necessidades do imóvel
- 9: DISPOSIÇÃO DOS COMPARTIMENTOS** – dispõe de Hal de entrada, vários ambientes de salas, sacadas 03(três) suítes (sendo uma com closet), 01 (um) cômodo que pode servir como dormitório/escritório/sala, (01) lavabo, copa, cozinha, área de serviço, dependência de empregados com banheiro, apartamento é bem servido de armários embutidos e gabinetes
- 10: GARAGEM** – 02 (duas) vagas para auto,
- 11: DEMAIS ITENS:** área de lazer, piscina, salão de festa, área com churrasqueira, área verde.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179		Exercício 2023	
Cod. Imóvel: 56969		Guia: 4253168		IPTU	
DADOS DO IMÓVEL Inscrição: 3-11-00-04-0008-0258-01-10 Proprietário: NELSON COLAFERRO Compromissário: Local do Imóvel: RUA: CARLOS GOMES, 416. Compl.: 10 0101., CENTRO, CEP: 16010-310. Loteamento: Matricula: 42080 Entrega: RUA: CARLOS GOMES, 416. Compl.: 10 0101. Bairro: CENTRO, CEP: 16010-310. - ARAÇATUBA - SP.				Cód. Imóvel: 56969	
Área do Terreno: 800,00 m2 Testada Principal: 20,00 ml Área de Construção: 411,33 m2 Fração Ideal: 0,065300 Tipo de Construção: Residencial Tipo de Imposto: Predial				Valor M² Terreno: 186,13 Valor M² Construção: 578,40 Aliquota: 1,30% Padrão Construção: PADRAO VI Depreciação: 20,000000 Zona: ZONA 04	
Valores Venais Terreno: 9.723,43 Prédio: 190.330,82 Valor Venal do Imóvel: 200.054,05 Data de Lançamento: 02/01/2023				Eventos Imposto Predial e Terr. Urbano: 2.600,70 TX Remoção de Lixo Residencial: 1.024,21	
Total Lançado				3.624,91	
Processo Nº de 00/00/0000					

01. Vista da capa do carne de IPTU com dados do Avaliando

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP fls. 79

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: cripta.sp@gmail.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO Protocolo Nº 414750
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
ARACATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA: 42.080 FICHA: 01

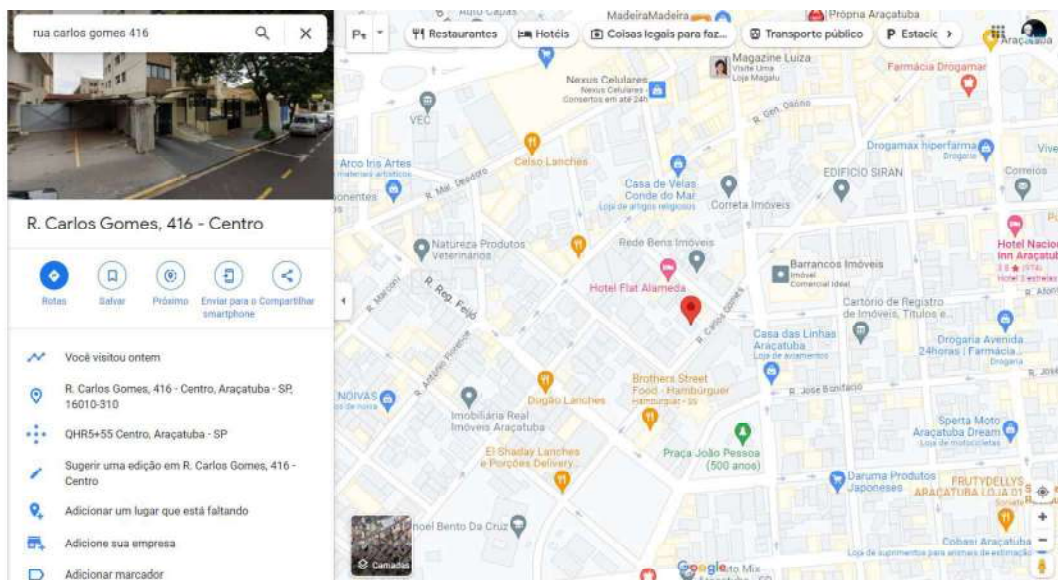
LOCALIZAÇÃO:- RUA CARLOS GOMES nº 416 (Apto. nº 101 localizado no-10º andar, do Edifício Paineiras).- Araçatuba -SP.-

IMÓVEL:- O Apartamento nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Paineiras, sito à rua Carlos Gomes nº 416, no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba Estado de São Paulo, com a área construída de 306,927 metros quadrados, sendo 277,987 metros quadrados, de área privativa, e 28,94 metros quadrados de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,52744%, no terreno onde se assenta o edifício, com a área total de 800,00 metros quadrados, pormenorizadamente descrito na matrícula de origem.- Vinculando-se ao mesmo duas vagas para estacionamento de veículos na garagem coletiva do edifício, vagas estas sob nºs 14 e 16.-

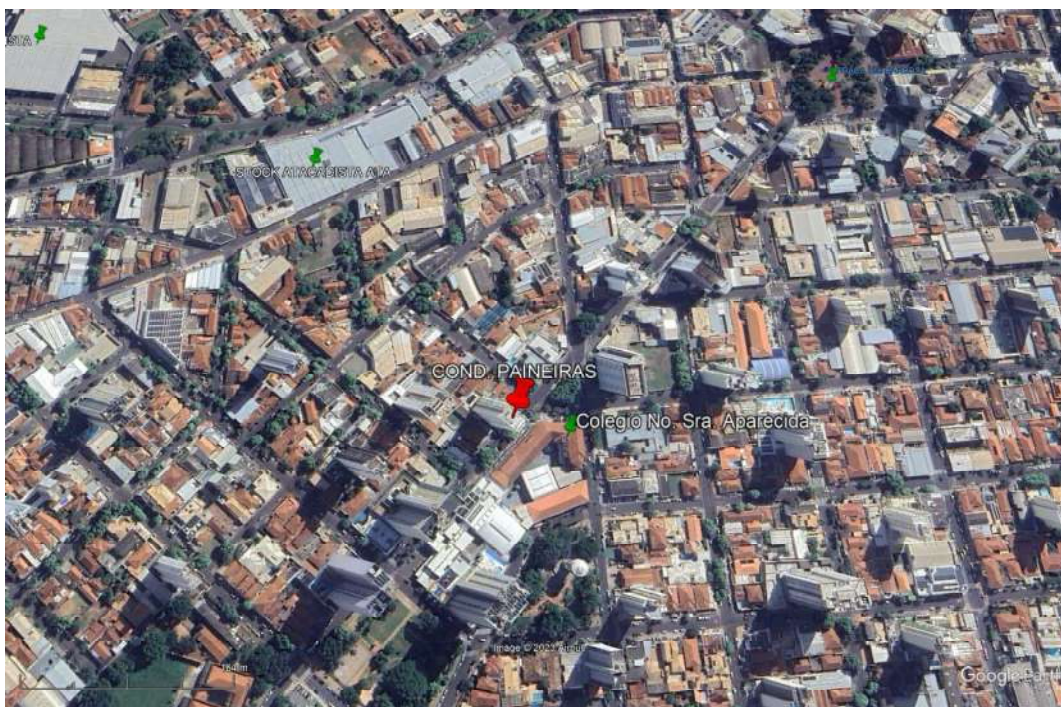
sulo, protocolado em 22/06/2021 às 19:19, sob o número WARC21701210924

02. Vista certidão de Matrícula com descrição da área do Avaliando

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO O GOOGLE



03. Vista do croqui de localização do Avaliando



04. Vista panorâmica do Avaliando e pontos de interesse

Fonte Google Earth

IA = imóvel Avaliando (vermelho)

PI = Pontos de Interesse (verde)

Obs. Imagens meramente ilustrativas

ROTEIRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



01.



02.



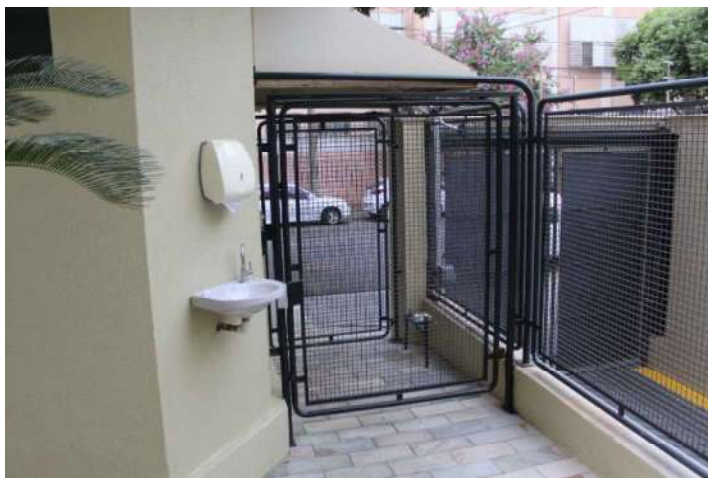
03.



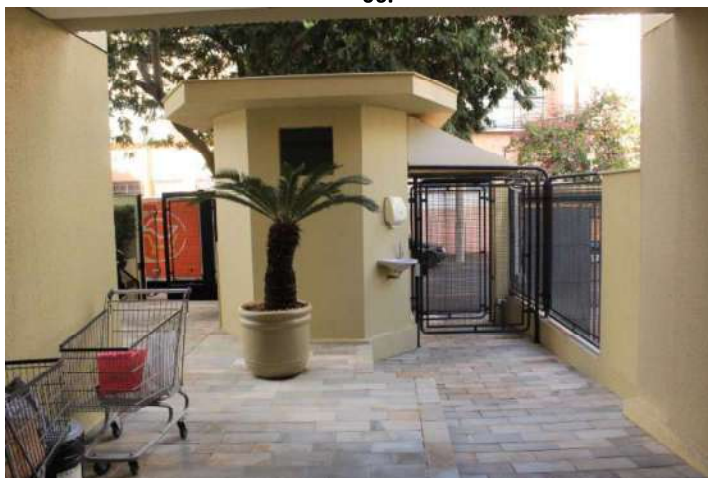
04.



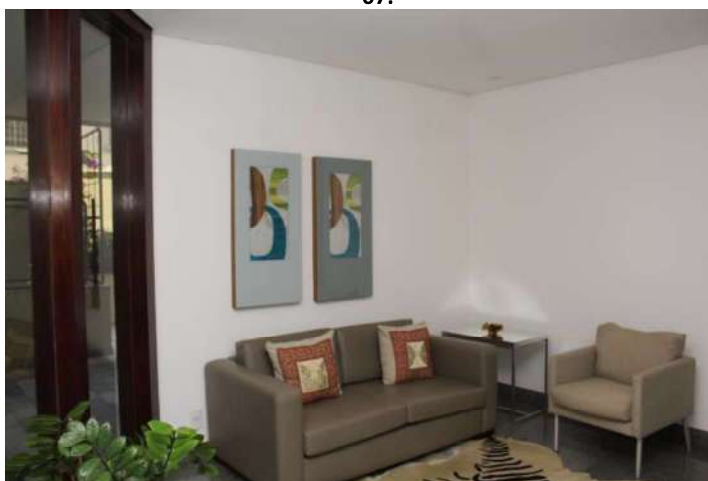
05.



06.



07.



08.



09.



10.



11.



12.



13.



14.



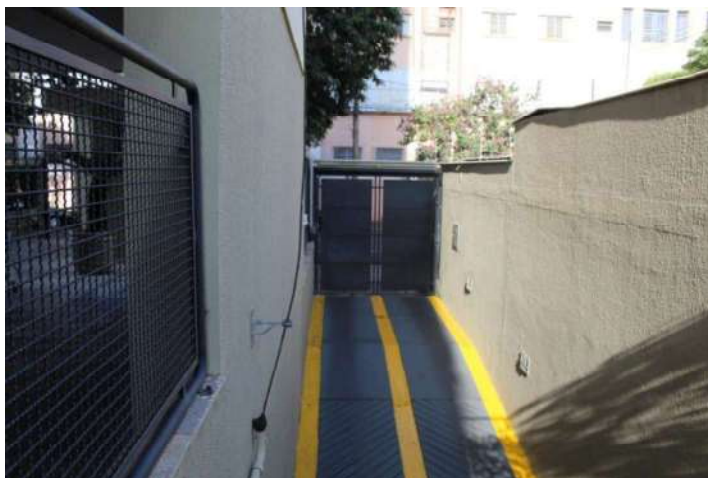
15.



16.



17.



18.



19. Copa



20. Cozinha



21. cozinha



22. cozinha



23. Area de serviço



24.



25. Dependência de empregados



26. Dependência de empregados



27. Dependência de empregados - Wc



28. Dormitório I



29. Dormitório I



30. Dormitório I



31. Dormitório II



32. Dormitório II



33. Dormitório II



34. Dormitório II



35. Dormitório II



36. Dormitório III



37. Dormitório III



38. Dormitório III



39. Dormitório IV / escritório / sala



40. Dormitório IV / escritório / sala



41. Lavabo



42. Ambientes de salas



43. Ambientes de salas



44. Ambientes de salas



45. Sacada



46. Garagens

PESQUISA MERCADOLÓGICA

02 – Agente Vendedor: Acertto Imóveis		
Telefone/Contato: (18) 3608-8676 / 18-99814-1290		
Site: https://www.enterimoveis.com.br/aracatuba/imovel/venda/apartamento/paineiras-313655		
Referencial: Cond. Ed. Paineiras		REFORMADO
VALOR	ARÉA	VALOR (R\$/m²)
R\$ 800.000,00	280,00	R\$ 2.857,14

VOCÊ ESTÁ NAVEGANDO EM: **ARAÇATUBA / SP - TROCAR CIDADE** **SEJA UM FRANQUEADO** **ACESSO CLIENTE**

ENTER imóveis

/ Apartamento / Paineiras

Faça uma busca por mais imóveis em Araçatuba / SP **Buscar**



Paineiras
Apartamento - Venda
R\$ 950.000,00

Código: AP1092
Bairro: Edifício Paineiras
Cidade: Araçatuba/SP
Quartos: 3
Sala: 2
Suites: 3
Cozinhas: 1
Banheiros: 5
Copas: 1
Garagem: 3
Condomínio: 2300

Compartilhe:  

Descrição
01 por andar, 280 m² de área privativa, Central, Salas amplas e integradas, escritório, lavabo em mármore de carrara, piso em granito verde Ubatuba, riquíssimo em armários, 3 suítes 1 com closet, + 01 dormitório reversível, fino acabamento, climatizado.

ANUNCIANTE:



Acerto Imóveis - Creci -62371
Rua Afonso Pena, 871 - Vila Mendonça
Araçatuba/SP

(18) 3608...ver telefone >
(18) 9961...ver whatsapp >

Corretor:

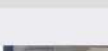
Iniciar conversa

Nome:

E-mail:

Obs. Após contato com a corretora Silvia Andorfato, este imóvel está a venda por R\$800.000,00, sem qualquer tipo de proposta para venda neste ano de 2023.

03 – Agente Vendedor: Imobiliária Bastos – creci 034.728-j		
Telefone/Contato: 18-3608-8296 / 18-99621-2323		
Site: https://bastosimobiliaria.com.br/imovel/excelente-apartamento-de-alto-padrao-para-venda-com-287m2-com-04-suites-no-residencial-paineiras-regiao-central-de-aracatuba		
Referencial: Cond. Ed. Paineiras		REFORMADO
VALOR	ARÉA	VALOR (R\$/m²)
R\$ 650.000,00	280,00	R\$ 2.321,43



Imobiliária

BASTOS

IMMOBILIARIA

(16) 39621-2323 - (16) 3406-8296
[Alugar](#) > [Comprar](#) > [Fale Conosco](#)

VENDA









Excelente apartamento de alto padrão, para venda com 287m², com 04 suítes no Residencial Paineiras, região central de Araçatuba.

Rua Carlos Gomes, 416 - Centro, Araçatuba - SP
Cód. patrimônio

287m²
4 quartos
6 banheiros
4 Suite
2 vagas

Descrição:

Sala ampla para 03 ambientes com piso em madeira, ar condicionado e escada.
Escritório planejado com ar condicionado.
04 suítes completas com piso em madeira, armários planejados, sendo 01 master com closet, com ar condicionado.
06 Wc completos, sendo 04 das suítes, lavabo e serviço.
Cozinha completa com sala de almoço, com piso em porcelanato.
Lavanderia completa.
02 vagas de garagem.

Imóvel para venda
R\$ 650.000,00

- Condomínio: R\$ 0,00
- IPTU: R\$ 0,00

Fale com um Corretor:

Contato por WhatsApp

Envie uma mensagem

Envie seu email e whatsapp que um de nossos corretores entrará em contato para atendê-lo.

Nome _____

WhatsApp _____

Clic aqui para enviar mensagem

Clic aqui para interesse neste imóvel

Excelente apartamento de alto padrão para venda com 287m², com 04 suítes no Residencial Paineiras, região central de

Confira também



Bandeiras
Araçatuba - SP

Excelente apartamento para VENDA, Residencial Vinteavento, localização privilegiada em Araçatuba

R\$ 890.000,00 COD. PATRIMÔNIO

300m²4 quartos4 banheiros2 vagas



Jardim Sumaré
Araçatuba - SP

Excelente apartamento para VENDA, com 82 quartos, sendo 02 suítes, próximo à UNILTO, LDO, Araçatuba.

R\$ 450.000,00 COD. PATRIMÔNIO

300m²3 quartos4 banheiros2 vagas



Boqueirão
Araçatuba - SP

Sobrado para VENDA, com 107m² de área construída, Condomínio Evangelina, Bairro Boqueirão em Curitiba.

R\$ 485.000,00 COD. PATRIMÔNIO

107m²3 quartos4 banheiros2 vagas

METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO**, com a conjunção quando necessário do **método EVOLUTIVO** com aplicação direta simplificada de fatores pré-estabelecidos previsto na NBR 14.653 da ABNT e uso de Paradigma.

CONCEITO

O uso direto de fatores é passivo de ser aplicado, uma vez que receberão tratamento matemático e homogeneizados a seguir.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (2200 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: Pontuação IA : 2200% = X %
	IA = 103,64	2.280

REFERENCIAIS	VALOR(m²)	VALOR MEDIO DO m²		
R01	R\$ 2.857,14	VTR	: QTR	= VMR
R02	R\$ 2.321,43	R\$ 5.178,57	: 2	= R\$ 2.589,29
-	R\$ -	VTR = Valor Total dos Referenciais		
-	R\$ -	QTR = Qtdade Total dos Referenciais		
-	R\$ -	VMR= Valor Medio dos Referenciais (R\$/m²)		
TOTAL	R\$ 5.178,57			

Adotando o valor médio encontrado na pesquisa com imóveis semelhantes em seus perfis ao Imóvel Avaliando, neste caso todos os referenciais encontram-se no mesmo condomínio do avaliando, portanto são economicamente equivalentes. A media do valor encontrado $(M=(R1+R2)/2)$, será utilizada para determinar o valor do então chamado **Imóvel Paradigma** (IP = 100% da media dos referenciais - 10% como margem de negociação). Então temos, que hipoteticamente seu valor de m² equivale a:

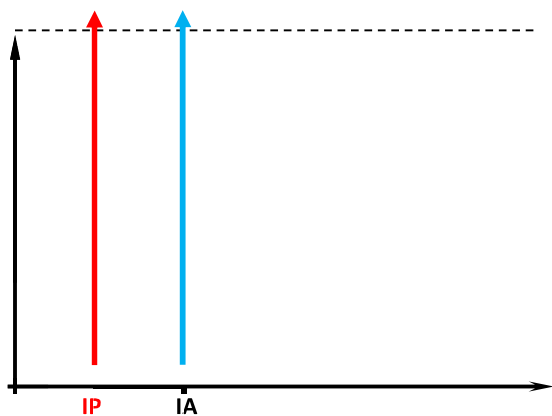
Média dos Referenciais R\$2.589,29 - 10% = R\$ 2.330,36 / valor do m² do IP

DETERMINANDO O VALOR DO AVALIANDO

A	Área de Construção Total - (m²)	585,92
B	Area de Construção Privativa (area util) - (m²)	280,00
C	Número de Garagens	2
D	Padrão de Construção	() Popular () Médio (x) Superior
E	Valor do m² segundo a Sinduscon-SP	R\$ 2.469,52
F	Valor de Venda	R\$ 528.525,65
G	Valor do m² da construção do Imóvel Paradigma	R\$ 2.330,36
H	Fator Estado de Conservação do Avaliando	0,90
I	Fator Interesse Comercial	0,90
J	Valor do Condomínio	R\$ 3.000,00
L	Índice do Condomínio em uma locação Valor de Condomínio : Valor de Venda %	0,57%
M	Importância da Localização em relação a (Valor m² Const. - Valor SINDUSCONSP = X) X : SINDUSCONSP em (%)	-5,64%
N	Taxa de Rentabilidade em uma possível locação Valor de locação : Valor de Venda %	0,47%

Obs. Embora trata-se de um imóvel de padrão superior, e bem localizado, o prédio em si, este não desperta interesse comercial em razão de: custo operacional (condomínio), antiguidade (superior a 35 anos), e no caso do avaliando, o seu estado aparentemente é original, portanto necessitando de reparos de significado custo (p. ex. piso de madeira – tabua corrida, quando observado de perto, nota-se que está em regular/péssimo estado), além necessitar de reforma de atualização (ex. rede elétrica e hidráulica) entre outros, sempre .

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	103,84 %
IA	=	103,84 %

Justificativa:

Positiva:

- Excelente localização do condomínio
- Serviços essenciais funcionam
- Visualmente o prédio não apresenta defeitos estruturais

Negativa:

- estado de conservação do imóvel Avaliando (original) em relação a outros apartamentos no condomínio (atualizados)
- valor do condomínio (alto em razão do numero de apartamentos)
- idade do predio
- custo de manutenção em relação quando comparado a prédios de padrão semelhante, porém, mais novos.

PESQUISAS DE COMPLEMENTAÇÃO

A presente avaliação tem como objetivo determinar o valor de venda de um apartamento no Edifício Residencial Manhattan, neste caso, como havia imóveis no mesmo condomínio, foi utilizado o “Método Comparativo de Avaliação de Imóveis.

Em razão do número limitado de imóveis à venda no condomínio (apenas dois), e com o objetivo de demonstrar que o valor obtido é o que melhor define o imóvel avaliando. Foi realizado uma pesquisa de valores de mercado com corretores de imobiliárias (Meta - Aldo Belentani – 18-99143-2911 e Nelson David Vieira – 18-997811422, Silvia Andorfato, Imobiliaria Acertto, Marcelo - Gesa Imóveis 18-3636-3050), considerando as características do imóvel, tais como: tamanho, padrão, valorização da região, interesse comercial, harmonia no acabamento, custo de manutenção, atualização, houve um consenso sobre o valor obtido neste estudo. Além disso também foi considerado que este ano de 2023 foi negociado (adquirido pelo senhor Lucas) um apartamento no condomínio pelo valor de R\$550.000,00, com estado de conservação semelhante/superior ao Avaliando, conclui-se que o valor apurado nesta avaliação é o que melhor define o imóvel Avaliando:

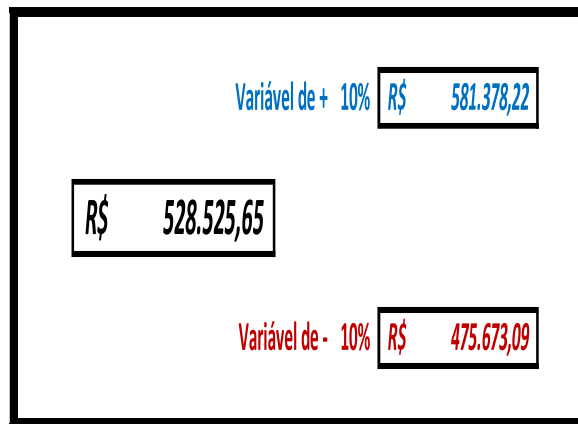
CONCLUSAO

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.

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



Araçatuba,

Silvio E M Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

BOLETIM ECONOMICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – SINDUSCON-SP

Setor de Economia



Boletim Econômico - Maio 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
maV22	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	9,90	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	10,08	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
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	-0,26	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
maV23	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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.089,74	56,11
Material	799,61	41,17
Despesas Administrativas	52,92	2,72
Total	1.942,27	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,64%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.898,65	1,33	R-1	2.329,65	1,46	R-1	2.831,12	1,19
PP-4	1.764,81	1,22	PP-4	2.174,69	1,46	R-8	2.289,09	1,21
R-8	1.687,99	1,24	R-8	1.942,27	1,44	R-16	2.469,52	1,42
PIS	1.301,10	1,22	R-16	1.884,97	1,44			

(*) 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, maio 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 m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.250,44	1,40	CAL-8	2.377,68	1,33
CSL-8	1.951,80	1,46	CSL-8	2.098,40	1,39
CSL-16	2.600,20	1,47	CSL-16	2.747,29	1,41
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.062,42	1,55			
GI	1.109,97	1,41			

(*) 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
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

TABELA DE VIDA ÚTIL DE IMÓVEIS - IBAPE




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
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

16

Links Pesquisados

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, 21 de junho de 2023



Silvio E M Duarte
Perito Judicial
Creci 75.519