

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª (Quarta) Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto-S.P.

- * Autos de Cumprimento de Sentença – Condomínio.
- * **Processo nº 0001548-78.2023.8.26.0576.**
- * Requerente: Claudinei Gomes de Oliveira.
- * Requeridos: Olenir Gomes de Oliveira.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Engenheiro de Avaliações e Perícias com cadastro ativo no TJSP, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de expor e requerer o quanto segue:

- a) a juntada do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** aos autos.
- b) o levantamento dos honorários conforme **documento de fls. 38.**

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 06 de fevereiro de 2024.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

S U M Á R I O

1 - INTRODUÇÃO -	3
2 - EXAMES -	4
3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -	7
4 - METODOLOGIA –	10
5 - CÁLCULOS DOS VALORES -	13
6 - CÁLCULOS DOS VALORES -	14
7 - CONCLUSÃO -	16

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 O presente feito trata-se de Autos de Cumprimento de Sentença – Condomínio, requerida por Claudinei Gomes de Oliveira e outro contra Olenir Gomes de Oliveira, Processo nº 0001548-78.2023.8.26.0576 que flui pela 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2 No documento de fl. 1 dos autos, diz que diante do trânsito julgado da R. Sentença de fls. 202/204 (Processo nº 1014666-75.2021.8.26.0576), requer-se a nomeação de perito para avaliação do imóvel, localizado na rua Borba Gato nº 633, Jd. Paulista, nesta cidade de São José do Rio Preto-S.P., objeto da Matrícula nº 42.380 do 1º O.R.I. local., o qual é assim descrito: *“Um lote de terreno, sob nº 11, da quadra 09, de frente para a rua Borba Gato, situado no Jardim São Vicente, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, medindo 12,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 29,55 metros de cada lado, da frente aos fundos, dividindo-se pela frente com a citada rua; de um lado com o lote 10; de outro lado com o lote 01, 02 e 03 e nos fundos com o lote 06, encerrando a área de 354,60 metros quadrados, cadastrado na PM local sob nº 0303667009”*.
- 1.3 Na R. Decisão de fls. 24 consta que houve ação de extinção de condomínio versando o imóvel objeto da demanda, nomeando este perito para a avaliação do imóvel descrito na ação de origem.
- 1.4 De acordo com o documento de fl. 43 (Certidão de Publicação de Relação) a data da realização da perícia foi previamente determinada pelo MM. Juiz, para o dia 30 de outubro das 2023 (segunda-feira) as 11:15 horas, na rua Borba Gato nº 633, Jardim Paulista, em São José do Rio Preto-S.P.

2 - EXAMES -

Na data e hora previamente determinadas pelo MM. Juiz, ou seja, para o dia 30 de outubro de 2023 (segunda-feira) às 11:15 horas, este perito de forma pormenorizada, examinou “*Pari Passu*” o imóvel em questão como um todo. Então, após examinar o local e compulsar os autos, de relevante interesse pericial, temos a registrar:

2.1 DO TERRENO:

O terreno que contém a edificação de natureza e ocupação residencial/comercial objeto da presente Avaliação Técnica, possui as seguintes principais características:

- * Matrícula nº 42.380 do 1º O.R.I. de São José do Rio Preto.
- * Cadastro Municipal nº 0303667009
- * Designação: lote 11 da quadra 09 do Jardim São Vicente.
- * Formato: retangular.
- * Frente: 12,00 metros para a rua Borba Gato.
- * Lateral 1: 29,55 metros confrontando com o lote 10.
- * Lateral 2: 29,55 metros confrontando com os lotes 01,02 e 03.
- * Fundos: 12,00 metros confrontando com o lote 06.
- * **Área: 354,60 metros quadrados.**

2.2 DAS BENFEITORIAS (construções):

No interior do terreno acima descrito, foram erigidas 03 (três) edificações térreas, basicamente, assim descritas:

- 2.2.1 Um salão comercial térreo, na parte frontal do terreno, com piso cerâmico medindo 60cm x 60cm contendo um WC. Vide fotos anexas.
- 2.2.2 Uma edificação térrea de natureza residencial, **ocupada**, com 03 (três) dormitórios + 01 sala + 01 hall + 01 banheiro + 01 cobertura lateral com cozinha + cobertura pequena de fundos com o tanque. Há piso cerâmico 30cm x 30cm e forro de gesso e laje. Vide fotos anexas.
- 2.2.3 Uma outra edificação térrea, **desocupada**, com acesso pelo corredor lateral direito (considerando-se um observador postado na rua de frente para o imóvel); constituída de varanda frontal sem forro e coberta com telha tipo “Eternit” e piso cerâmico (20cm x 30cm) + cozinha + sala + hall + banheiro + despejo + 02 dormitórios. Vide fotos anexas.

2.3 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

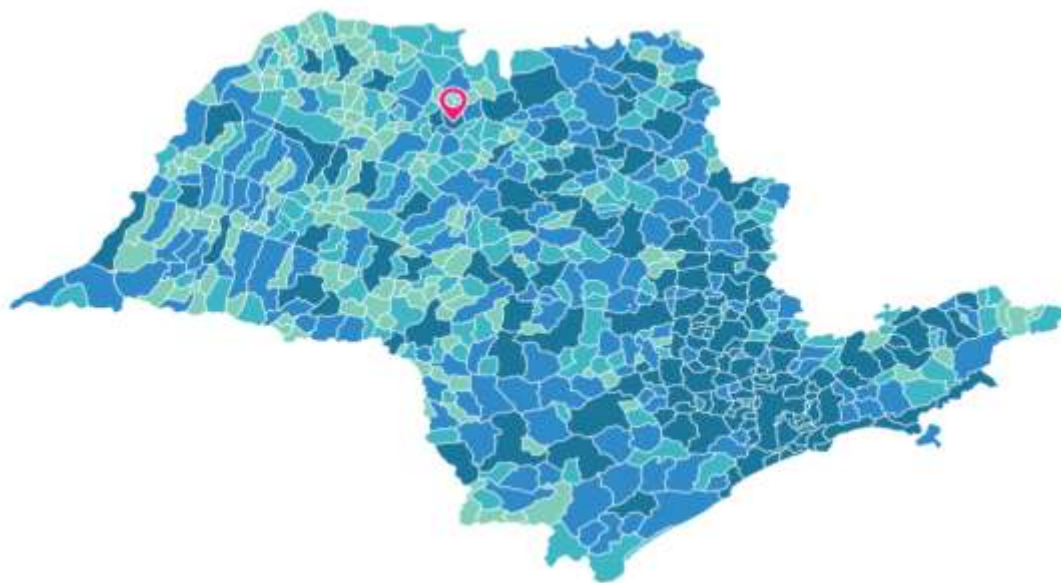
- * Rede de água.
- * Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- * Rede de telefone e internet.
- * Rede elétrica de iluminação pública.
- * Rede elétrica domiciliar.
- * Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- * Serviços postais.
- * Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- * Serviços de coleta de lixo.
- * Serviços de transporte coletivo urbano.

 Observação: quando da vistoria “in loco”, estavam presentes os moradores da residência (Olenir Gomes de Oliveira e Selma Cormineiro Oliveira), Dra. Mayara Souza Oliveira, Claudinei Gomes de Oliveira e Ana Maria Sousa Oliveira.

2.4 DA LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS:

Quanto a localização do imóvel objeto, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, temos a registrar:

- 2.4.1 Que conforme já asseveramos em nosso trabalho o imóvel objeto fica localizado no município de São José do Rio Preto - SP. Município esse que dista cerca de 440km da Capital Paulista. Vide abaixo:



- 2.4.2 Que segundo dados estabelecidos pelo IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-, o município de São José do Rio Preto, possui uma área territorial de 431,944km² e a população estimada para o ano de 2022 é de 480.439 pessoas, possuindo densidade demográfica de 1.112,27hab/km² (2022) e IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – de 0,797 (2010).
- 2.4.3 Que reproduziremos logo abaixo, uma imagem aérea demonstrando perfeitamente o município de São José do Rio Preto -S.P., cidade onde se encontra o imóvel objeto do presente trabalho técnico.



2.4.4 Que reproduziremos também logo abaixo, foto aérea do entorno do imóvel objeto, para complementar informações de localização e características da região onde a propriedade está instituída.



3 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do aluguel do imóvel objeto.

Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

3.1 Acerca da conjectura sobre valor, custo e preço, é de se consignar:

- 3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.
- 3.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.
- 3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 3.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.
- 3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- 3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.
- 3.1.7 **Valor teto** é o máximo que o locatário desejoso estaria disposto a pagar.
- 3.1.8 **Valor piso** é o mínimo que o locador desejoso estaria disposto a receber, sendo que, dentro desta faixa, as partes interessadas no negócio tendem a se encontrar.

 Observação: O valor de mercado se resume no encontro de interesses, que pode ser representado no esquema ilustrativo abaixo:



3.2 No que tange à questão do aluguel é correto se dizer que:

3.2.1 É o pagamento devido pela utilização de um bem.

3.2.2 Pagamento feito ao locador, em contrapartida ao uso do bem ou da coisa por determinado período. Seu valor está relacionado com a época de celebração do contrato, sua duração, período de reajustes e eventuais pagamentos antecipados.

3.3 A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

3.4 Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transacción*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

3.5 No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:

3.5.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

- 3.5.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.
- 3.5.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 3.5.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.
- 3.5.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.
- 3.5.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividade e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

4 - METODOLOGIA –

Para estimarmos o valor de mercado do bem em questão, adotaremos as Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e a norma do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; considerando e procedendo da seguinte maneira:

- 4.1** Seguiremos os preceitos da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Especificamente neste caso, para aferirmos o valor de mercado do bem em pauta, seguiremos os preceitos item 8.2.4 – MÉTODO EVOLUTIVO, da referida NBR 14.653-2. Além disso, seguiremos também os preceitos do item 8.2.1 desta ABNT NBR 14653-2; ou seja, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Esse método é aquele em que o valor do terreno advém da comparação direta com os valores vigentes no mercado imobiliário, para lotes similares ao que pretendemos avaliar. A condição necessária à aplicação do Método Comparativo é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a terrenos comparáveis ao avaliando, em número suficiente para uma análise estatística, sendo recomendável, no mínimo, cinco dados de mercado efetivamente utilizados no cálculo do valor médio final. Quando não for possível reunir elementos similares e em número suficiente, deve o avaliador procurar aplicar outra metodologia, em substituição ou complementar à avaliação por comparação. Além disso, deve-se atentar que é preferível um número reduzido de elementos comparativos, mas efetivamente comparáveis ao objeto da avaliação, do que uma amostra abundante, porém com elementos de características diferentes daquele que se pretende avaliar.

- 4.2** Seguindo o que expusemos sinteticamente acima, realizaremos pesquisa de mercado onde obteremos elementos paradigmas com o fim de apurarmos o valor final unitário saneado (R\$/m² de lote urbanizado). Esta etapa envolve estrutura e estratégia de pesquisa e será iniciada pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Então, para calcularmos o valor do terreno nu propriamente dito, aplicaremos a equação matemática abaixo mostrada:

$$V_{\text{terreno}} = A_{\text{terreno}} \times q_{\text{terreno}}$$

Onde:

V_{terreno} = valor do terreno

A_{terreno} = área do terreno

q_{terreno} = valor unitário obtido em pesquisa

- 4.3** Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria, após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (CUB) -, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso.

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$Kd = (100 - k) \div 100$$

Onde:

Kd = coeficiente de depreciação

K = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$V_{\text{benfeitoria}} = Ab \times qb \times Kd$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria

Ab = Área da benfeitoria

qb = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m²)

Kd = Coeficiente de depreciação

- 4.4** Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização. A equação então, será a seguinte:

$$V_{\text{imóvel}} = (V_{\text{terreno}} + V_{\text{benfeitoria}}) \times Fc$$

Onde:

V_{imóvel} = Valor do imóvel.

V_{terreno} = Valor do terreno.

V_{benfeitoria} = Valor da benfeitoria.

Fc = Fator de comercialização

 Observação 1: Salientamos que, o Fator de Comercialização é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações. Para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações - Editora Pini; que é o seguinte:

I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências - padrão alto - normal.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 40%
	Até cinco anos	→ 30%
	Até dez anos	→ 20%
	Até quinze anos	→ 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais - padrão baixo.

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 25%
	Até cinco anos	→ 15%
	Até dez anos	→ 10%
	Até quinze anos	→ 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio:	Novo até um ano	→ 40%
	Até cinco anos	→ 30%
	Até dez anos	→ 20%
	Até quinze anos	→ 10%

 Observação 2: O signatário poderá levar em conta ainda na realização desse trabalho, a especificidade das construções existentes no lote e o Campo de Arbítrio do perito previsto em Norma Técnica Brasileira.

5 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Conforme exposto anteriormente, para apurarmos o valor de mercado do imóvel em pauta, primeiramente, efetuamos a seguinte pesquisa de mercado com o fim de apurarmos o valor do lote propriamente dito:

5.1 Resumo dos elementos paradigmas obtidos em pesquisa (anexos):

Amostra I	R\$ 421,05/ m ²
Amostra II	R\$ 924,73/m ²
Amostra III	R\$ 1.153,85/m ²
Amostra IV	R\$ 806,01/m ²
Amostra V	R\$ 982,32/m ²

5.2 Média Aritmética: R\$ 857,59/m²

- 5.3** Intervalo p/ saneamento: de -30% a + 30%
Intervalo p/ saneamento: de R\$ 600,31/m² a R\$ 1.114,87/m²
- 5.4** Amostras descartadas: Amostra I.
- 5.5** Média saneada: R\$ 966,73/m²
- 5.6** Sobre a média saneada acima encontrada, aplicaremos um coeficiente de flexibilidade de -10% (0,90).
- 5.7** Valor unitário adotado para o lote urbanizado: R\$ 870,05/m²

6 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado do imóvel em pauta (Matrícula nº 42.380 do 1º O.R.I.), conforme determinado na R. Decisão de fl. 24 dos autos em questão:

6.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

- 6.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nu:

$$qt = \text{R\$ } 870,05/\text{m}^2$$

- 6.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_{\text{terreno}} = At \times qt$$

$$V_{\text{terreno}} = 354,60\text{m}^2 \times \text{R\$ } 870,05/\text{m}^2$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 308.519,73$$

6.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

6.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para a edificação em pauta:

$$q_b = \text{R\$ } 1.915,27/\text{m}^2$$

6.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 72,3 \text{ (idade em percentagem da vida = 54\%);}$$

Daí:

$$K_d = (100 - k) \div 100$$

$$K_d = (100 - 72,3) \div 100$$

$$K_d = 0,277$$

6.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_{\text{benfeitoria}} = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_{\text{benfeitoria}} = 176,24 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.915,27 / \text{m}^2 \times 0,277$$

$$V_{\text{benfeitoria}} = \text{R\$ } 93.500,57$$

6.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão, será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_{\text{imóvel}} = (V_{\text{terreno}} + V_{\text{benfeitoria}}) \times F_{\text{comercialização}}$$

$$V_{\text{imóvel}} = (\text{R\$ } 308.519,73 + \text{R\$ } 93.500,57) \times 1,0$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 400.000,00 \text{ (arredondado)}$$

7 - CONCLUSÃO -

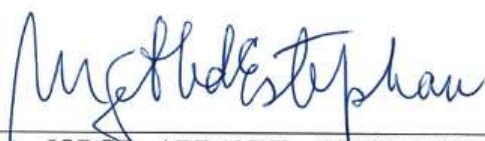
Diante do exposto, quanto ao imóvel objeto desta perícia ((Matrícula nº 42.380 do 1º O.R.I.), ou seja, aquele de natureza e ocupação residencial, sob emplacamento municipal 633 da Rua Borba Gato, Jardim Paulista, em São José do Rio Preto-S.P.; concluímos:

R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 0001548-78.2023.8.26.0576 da 4ª Vara Cível) segue em 43 folhas, contendo anexos.

São José do Rio Preto, 06 de fevereiro de 2024.



JORGE ABDANUR ESTEPHAN
Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar as características construtivas do imóvel objeto desta perícia, com frente para a Rua Borba Gato nº 633, Jardim Paulista em São José do Rio Preto-S.P. (Matrícula nº 42.380)



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 07

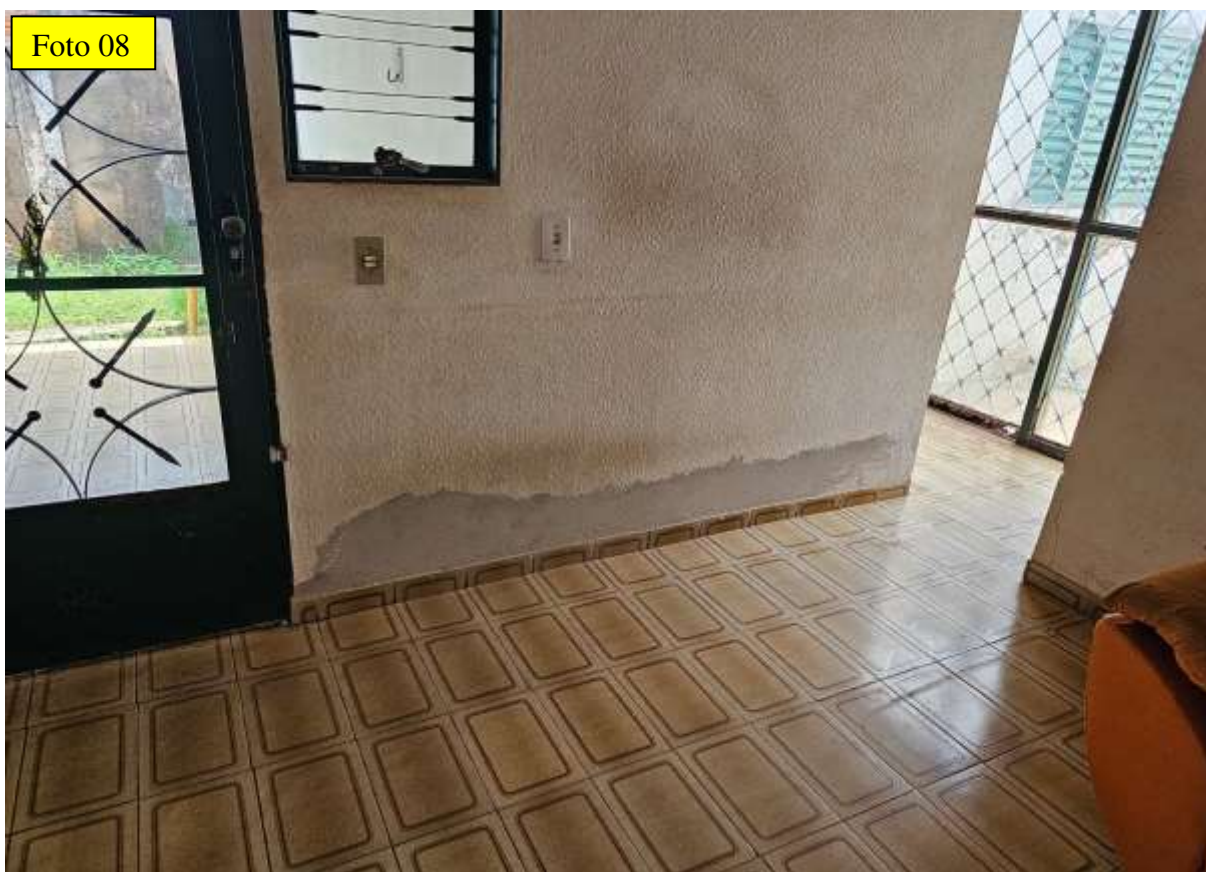


Foto 08

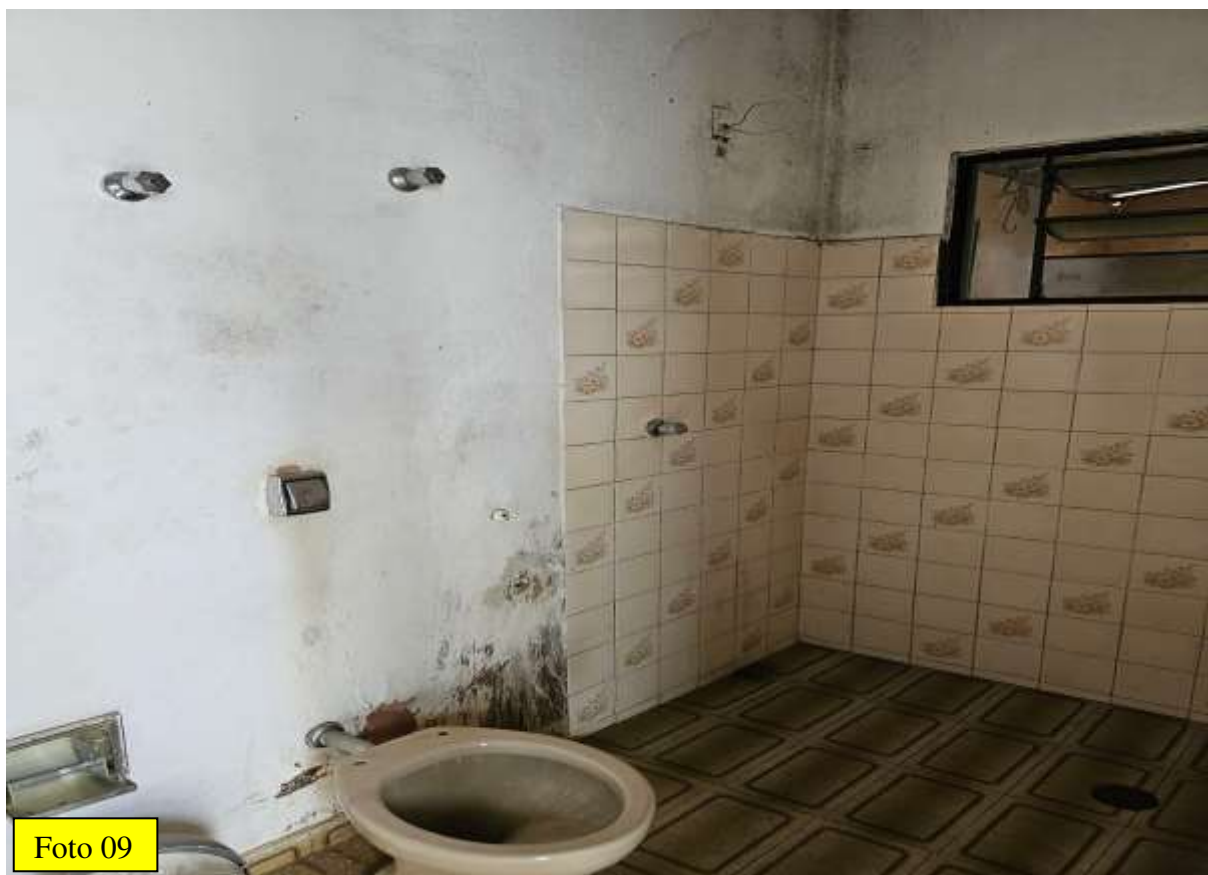


Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12





Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

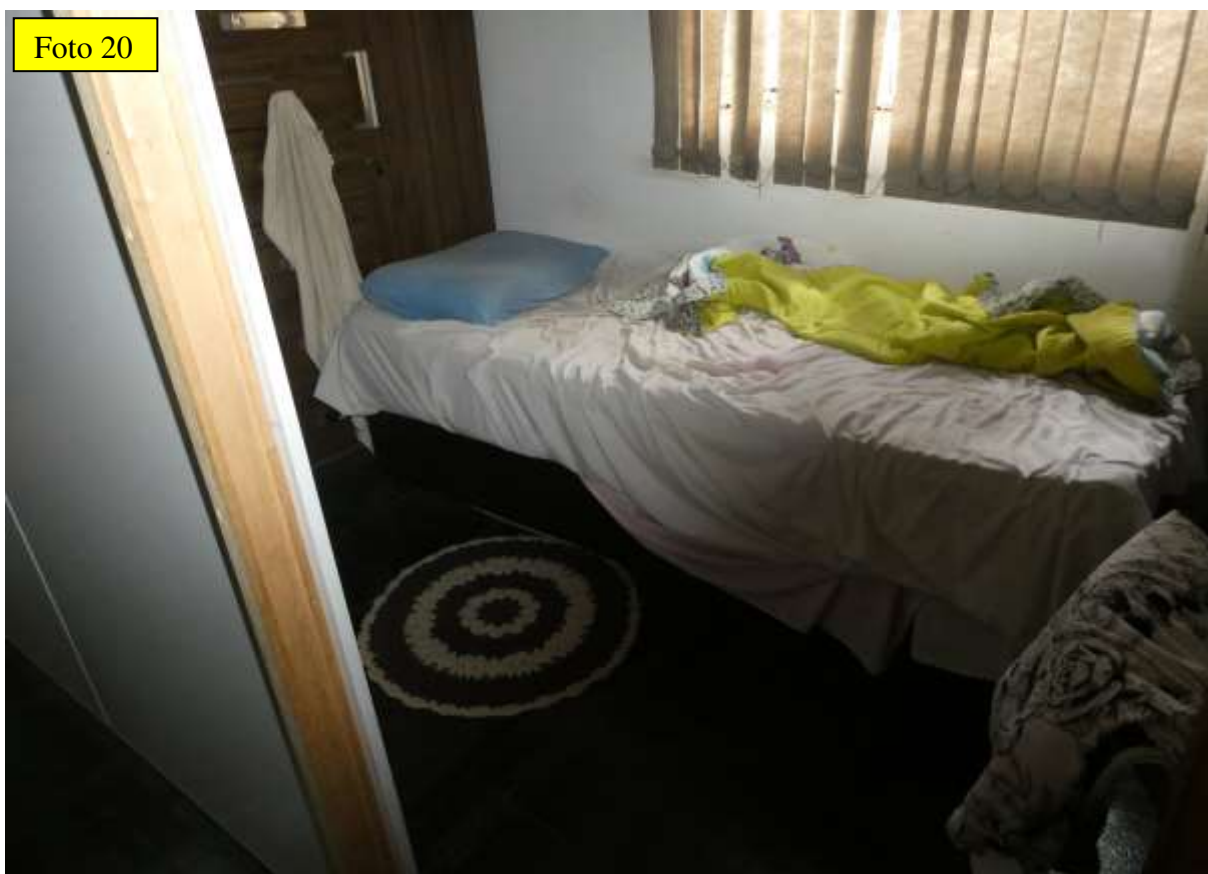


Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29

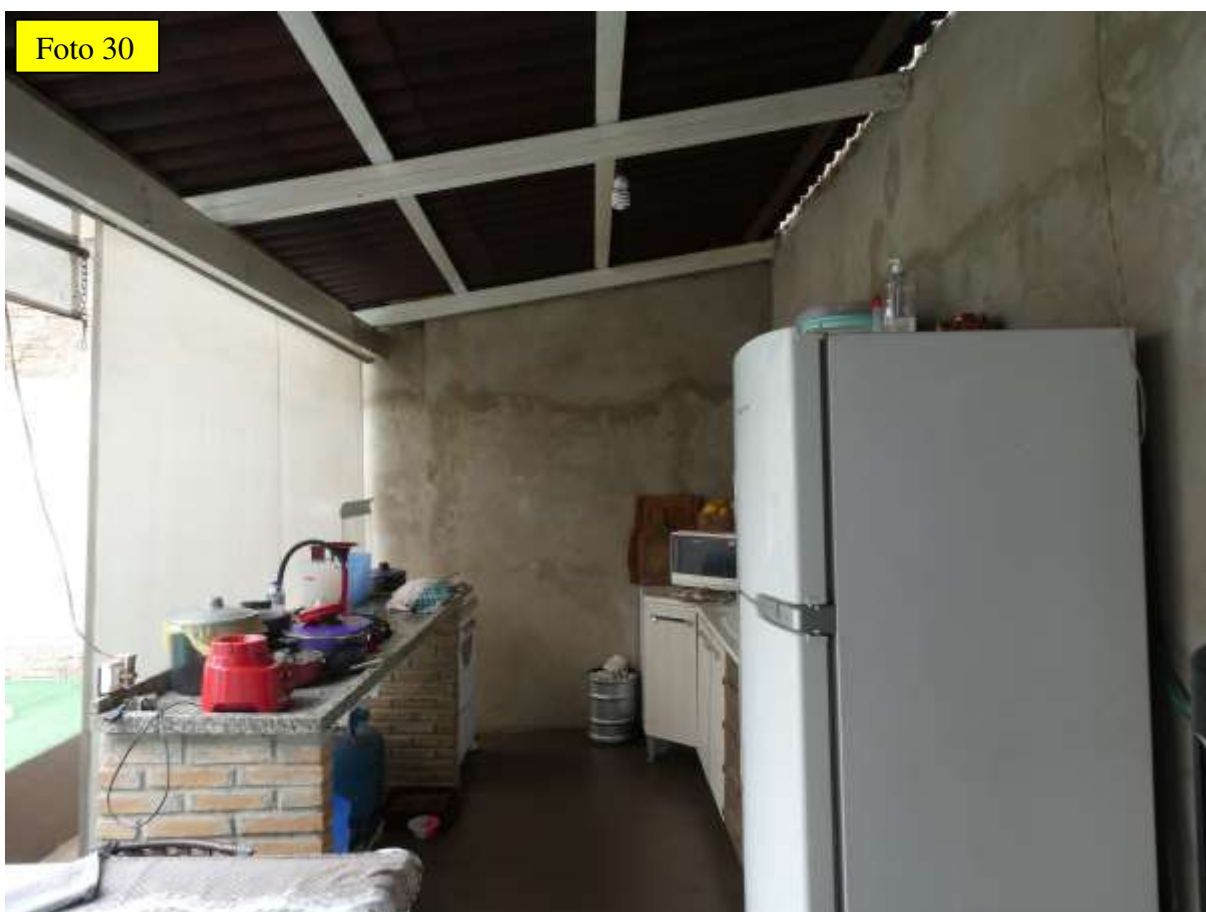


Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33

Pesquisas de Mercado

Amostra I

Imagem de uma página web de uma imobiliária, mostrando detalhes de um terreno à venda em São José do Rio Preto. A página inclui uma barra de navegação superior com links como "Sobre nós", "Entre em contato", "Boletins", "Lançamentos" e "Simulador". O cabeçalho principal apresenta o logo da "IMOBILIÁRIA REDENTORA" e informações de contato, incluindo o endereço "Imóvel em São José do Rio Preto" e o telefone "(017) 2139-1000".

O anúncio em destaque é para um terreno em "São José do Rio Preto - Terreno Padrão - Vila Dias - Ref. 23068". A imagem principal mostra uma rua residencial com árvores e casas. À direita, há uma seção para o "Corretor Responsável" com o link "Entrar em Contato" e um formulário de contato com campos para "Exemplo", "Quero Comparar" e "Nome".

Abaixo da imagem, há uma seção "Geral" com uma tabela de preços:

Venda	IPTU
160.000,00	72,50
Valor médio e atualização	

Logo abaixo, especifica-se: "A. Terreno: 380,00 M²".

A seção "Descrição" informa: "Vila Dias, Terreno com 12 metros de testada - 380m² de área total, ficando no final da rua, em frente a rotatória de retorno, com queda para os fundos."

Na seção "Itens do Imóvel", há uma opção para "Face Sombra".

Amostra II

The screenshot shows a VivaReal listing for a lot/terreno for sale. The main image is a photograph of a dirt lot with a concrete foundation and a brick wall in the background. The listing title is "Lote/Terreno à Venda, 465 m² por R\$ 430.000". The price is displayed as "R\$ 430.000". The listing is by "Local Imóveis" and has 21 evaluations. The description mentions "Terreno à venda, 465 m² por R\$ 430.000 - Vila Macaré - São José do Rio Preto/SP" and "Terreno plano de 400m² de área total. Pronto para construção." The right sidebar shows a "COMPRE" button, the price "R\$ 430.000", a "Quero mais informações" button, and a phone number "(17) 33... VER TELEFONE".

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEL NOVO DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

local imóveis

✓ Agilidade na locação ou venda ✓ Assessoria na precificação
✓ Assessoria jurídica completa ✓ Assessoria nos contratos

WhatsApp 99753.3357

Foto com nossos Consultores

Lote/Terreno à Venda, 465 m² por R\$ 430.000

ANUNCIANTE Local Imóveis 21 avaliações

Terreno à venda, 465 m² por R\$ 430.000 - Vila Macaré - São José do Rio Preto/SP
Terreno na Vila Macaré em São José do Rio Preto/SP.

Terreno plano de 400m² de área total.
Pronto para construção.

COMPRE
R\$ 430.000

Quero mais informações

(17) 33... **VER TELEFONE**

Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas

Amostra IV

Imobiliária REDENTORA

São José do Rio Preto - Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
(017) 2139-1000

Total de Imóveis: 7580

Sobre nós | Entre em contato | Boletins | Lançamentos | Simulador

Ex: comprar apartamento com 2 dormitórios

São José do Rio Preto - Terreno Padrão - Vila Maceno - Ref: 21695

☐ Favoritar ☒ Compartilhar

Corretor Responsável

Entrar em Contato

Operação *

Quero Comprar

Nome *

☐ Homem ☐ Mulher





Geral

Venda	IPTU
295.000,00	198,43
	Valor sujeito a alterações

A. Terreno: 366.00 M²

Descrição

Vila Maceno - Excelente terreno de 366m² em ótima localização

Localização Terreno / Padrão em São José do Rio Preto

Amostra V



Imóveis em São José do Rio Preto

São José do Rio Preto
(17) 2139-1000

Total de Imóveis: 7960

Sobre nós | Entre em contato | Boletins | Lançamentos | Simulador

Quero comprar algo com 0 de entrada

São José do Rio Preto - Terreno Padrão - Vila Maceno - Ref.: 21442

Favorita | Compartilhar | Curtir



Corretor Responsável

Entrar em Contato

Operação*

Quero Comprar

Nome *

☐ Homem

☐ Mulher

Geral

Venda	IPTU
200.000,00	95,00
	Valor sujeito a alteração

A. Terreno: 203.60 M²

Descrição

Vila Maceno - Plano, murado e pronto para construir.

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

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

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro 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
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	0,06	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
mai/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	-0,58	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,00	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
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,99	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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.104,06	56,39
Material	800,07	40,86
Despesas Administrativas	53,76	2,75
Total	1.957,89	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,43%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.915,97	0,03	R-1	2.350,63	0,01	R-1	2.852,05	-0,01
PP-4	1.782,97	0,07	PP-4	2.193,62	-0,01	R-8	2.304,20	-0,02
R-8	1.703,77	0,06	R-8	1.957,89	0,00	R-16	2.432,98	0,05
PIS	1.316,67	0,12	R-16	1.900,55	0,00			

(*) 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, janeiro 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	2.267,68	0,00	CAL-8	2.396,24	0,03
CSL-8	1.964,72	-0,03	CSL-8	2.113,23	-0,02
CSL-16	2.617,99	-0,03	CSL-16	2.766,98	-0,02
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.087,78	0,07			
GI	1.117,18	-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.

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO

DEPARTAMENTO DE CADASTRO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - EXERCÍCIO DE 2024

Nº: 1644557/2024

Cadastro: 0303667009

Endereço: R BORBA GATO, 633 Qd.:09 Lt.:11

Complemento:

Bairro: JARDIM SÃO VICENTE

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2024, um valor venal de R\$ 156.203,83 (CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL, DUZENTOS E TRES REAIS, OITENTA E TRES CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	355,00 m ²	R\$ 199,54	R\$ 70.836,70
Valor Venal da Construção:	176,24 m ²	R\$ 484,38	R\$ 85.367,13

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 31 de Janeiro de 2024

Emitida às 16:34:12 do dia 31/01/2024

Código de controle da certidão: 000355.296160.030366.700913.101202.4163685

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2024 *****