

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
3º. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

Processo Digital nº: 1013800-16.2022.8.26.0032

Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível – Extinção

Requerente: Andrea Alves Donadeli e outros

Requerido: Luís Alves Donadeli e outro

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

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 04 de dezembro de 2024.



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Digital nº: 1013800-16.2022.8.26.0032

Rua Xavier de Toledo, 869, Jardim Alvorada, Araçatuba-SP, matrícula 101.292 (fls. 27/31).

Idade do Avaliando (anos) aprox (+ -)	10,00
Área de Terreno (m²)	125,00
Area Construção (m²)	69,72
VALOR DE VENDA - 100,00%	R\$ 131.852,29

Avaliamos 100,00% do imóvel acima descrito, de acordo com o mercado daquela região, para venda à vista em:

R\$131.852,29 (cento e trinta e um mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e vinte e nove centavos).

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 04 de dezembro de 2024



Silvio E M Duarte
CRECI 75.519 - Perito Judicial

I- INTRODUÇÃO

1- OBJETIVO – PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho Avaliatório tem por objetivo a determinação do VALOR VENAL DE MERCADO, do imóvel urbano do tipo “residência térrea unifamiliar” localizada na Rua Xavier de Toledo, 869, Jardim Alvorada, Araçatuba-SP, matrícula 101.292 (fls. 27/31).

CONSIDERAÇÕES

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

2- DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o que consta na Certidão de Matrícula no CRI-local nº 101.292 e na PMA sob o código nº 15.765 e Cadastro Municipal Inicial 2-21-00-11-0010-0253-01-00

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

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

II- METODOLOGIA

1- CRITERIOS TECNICOS

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

2- Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis

à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- DIAGNOSTICO DE MERCADO

O mercado encontrava-se relativamente “Normal”, porem, desde 01/11/2024, as novas regras de financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal (*que serve de “norte” para outras instituições de financiamento habitacional*), podem impactar o mercado imobiliário, de forma a desacelerar o setor, principalmente nos segmentos de baixa e média renda.

No que tange o Imóvel Avaliando, construção de padrão baixo, com idade aproximadamente de 10 anos, quando comparados a novos empreendimentos e, as novas regras de aquisição, o mercado tende a uma desaceleração. Razão pela qual o imóvel avaliando, classifica-se na categoria de LIQUIDEZ BAIXA.

Fonte:

[-https://exame.com/mercado-imobiliario/caixa-muda-regras-do-financiamento-imobiliario-nesta-sexta-feira-veja-alteracoes/](https://exame.com/mercado-imobiliario/caixa-muda-regras-do-financiamento-imobiliario-nesta-sexta-feira-veja-alteracoes/)

[-https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/ministerio-das-cidades-altera-condicoes-para-financiamento-de-imoveis-usados-no-ambito-do-programa-minha-casa-minha-vida](https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/ministerio-das-cidades-altera-condicoes-para-financiamento-de-imoveis-usados-no-ambito-do-programa-minha-casa-minha-vida)

III- VISTORIA

Foi efetuada diligencia para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este avaliador, no dia **12/11/2024**, procedendo vistoria geral no imóvel. Nesta vistoria pode ser visto no relatório escrito e fotográfico, em anexo, constando o seguinte:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

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

2- ACESSO / TRANSPORTE

Existe, em um raio inferior a 500m, ponto de ônibus de saída e ou chegada do terminal rodoviário na Av. Brasília e terminal Av. dos Araças, que dará acesso para outros bairros da cidade.

3- CARACTERISTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro residencial, com exploração comercial principalmente na Av Baguassu.

4- CARACTERISTICAS DOS LOGRADOUROS

O imóvel de Matrícula nº 101.292, possui um único cadastro municipal, possui testada para rua Xavier de Toledo, desenvolve-se naquele trecho e arredores, com traçado retilíneo sobre perfil plano e é dotada com pistas de rolamento pavimentada em asfalto com sentido duplo.

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

5- MELHORAMENTOS PUBLICOS

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

- rede de água; rede de energia elétrica; captação regular de água e esgoto; telefone; iluminação pública; limpeza pública e conservação;
- com fácil acesso à igrejas, bares; restaurantes, escritórios, hospitais e centro comercial,...;

6- CARACTERISTICA DO TERRENO DO EDIFICIO

TOPOGRAFIA: com testada no nível da rua, sendo plano, seguindo para os fundos,

FORMATO: regular

7- ZONA AVALIATÓRIA

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

Pma = 15m

Pmi = 10m

Fr = 05m

MEMORAIS DESCRITIVOS

8.1 – DO TERRENO:

Uma área de solo com área de 125,00 m², sob matrícula nº 101.292, do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Araçatuba (CRI), Estado de

São Paulo; na PMA sob o código nº 15.765, e Inscrição Municipal 2-21-00-11-0010-0253-01-00

8- DA CONSTRUÇÃO

Disposição da residência unifamiliar:

02 dormitórios, sendo 01 suíte, banheiro social, 01 sala, 01 copa, cozinha, área de serviço, vaga sem cobertura para 01 veículo, ,

- 1: PISO – interno: piso cerâmico em bom estado de conservação, externo: piso concreto, pintado em regular estado
- 2: PAREDE – de alvenaria de elevação de tijolos/blocos, cerâmico, com reboco
- 3: TETO – Laje piso/teto montada no local.
- 4: PINTURA DAS PAREDES– com pintura em tinta látex, em regular estado.
- 5: ESQUADRIAS/ LOUÇAS SANITARIAS – portas, janelas e vitrôs, com vitrais, portas internas, louças sanitárias, bancadas de cozinha, tudo em bom/regular estado de conservação;
- 7: INSTALAÇÃO ELETRICA – interna com circuito independentes, aparentemente atendendo as necessidades do imóvel. Obs. não testada (energia elétrica desligada).
- 8: INSTALAÇÕES HIDRAULICAS – funcionando regularmente, atendendo as necessidades do imóvel.
- 9: GARAGEM - portão social e de autos, basculante com acionamento eletrônico.

1- AVALIAÇÃO

1.1- DO IMÓVEL (RESIDENCIA UNIFAMILIAR TERREA)

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

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

2- PESQUISA DE VALORES

2.1- METODOLOGIA NORMAS, METODOS UTILIZADOS E NIVEL DE PRECISÃO

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

Satisfazendo as exigências das normas de avaliações, coletou-se elementos comparativos validos que possuam os seguintes fatores de equivalência:

Equivalência de Situação: elementos que estejam localizados em um mesmo contexto geosocioeconômico.

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

Equivalência de Características: elementos que apresentem semelhanças físicas.

Os fatores técnicos utilizados na homogeneização dos elementos pesquisados foram os seguintes:

Fator Fonte: retrata a elasticidade na negociação dos elementos ofertado, sendo considerada a redução máxima de até 10%.

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

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

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

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

*topografia do Avaliando

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

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

2.2 – LOCAIS PESQUISADOS E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES COLETADOS. (OBS. Todos os referenciais utilizados encontram-se no mesmo bairro do imóvel Avaliando)

ELEMENTO Nº 01

FONTE: <https://www.imobiliariacanaa.com.br/imoveis/a-venda/terreno/aracatuba/alvorada>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Canaã

CONTATO:18-3636-4000

TIPO: Oferta de terreno no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	55.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		1,00
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		1,00

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 55.000,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
V/M² =	R\$ 198,00								

ELEMENTO Nº 02

FONTE: <https://www.imobiliariacanaa.com.br/imoveis/a-venda/terreno/aracatuba/alvorada>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Canaã

CONTATO:18-3636-4000

TIPO: Oferta de terreno próximo av Baguassu, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	90.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		0,90
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		0,90
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 90.000,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 236,20							

ELEMENTO Nº 03

FONTE: <https://www.imobiliariacanaa.com.br/imoveis/a-venda/terreno/aracatuba/alvorada>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Canaã

CONTATO:18-3636-4000

TIPO: Oferta de terreno próximo av Baguassu, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	100.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		0,90
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 100.000,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =	R\$ 291,60								

ELEMENTO Nº 04

FONTE: <https://www.imobiliariacanaa.com.br/imoveis/a-venda/terreno/aracatuba/alvorada>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Canaã

CONTATO:18-3636-4000

TIPO: Oferta de terreno próximo av Baguassu, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	100.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		0,90
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 100.000,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =	R\$ 291,60								

ELEMENTO Nº 05

FONTE: <https://www.imobiliariacanaa.com.br/imoveis/a-venda/terreno/aracatuba/alvorada>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Canaã

CONTATO:18-3636-4000

TIPO: Oferta de terreno próximo av Baguassu, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	200.000,00
AREA:		500,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		0,90
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	500,00	R\$ 200.000,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 291,60							

ELEMENTO Nº 06

FONTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvorada-bairros-aracatuba-250m2-venda-RS90000-id-2730281477/>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Remax Seleta

TIPO: Oferta de terreno próximo av Baguassu, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	90.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPosição:		0,90
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 90.000,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 262,44							

ELEMENTO Nº 07

FONTE: <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-250-m/TE0096-FF3?from=sale>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004

TIPO: Oferta de terreno, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	70.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		1,00
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 70.000,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 215,46							

ELEMENTO Nº 08

FONTE <https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-aracatuba-300-m/TE0099-FF3?from=sale>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Imobiliária Casa Branca

CONTATO:18-3304-3004

TIPO: Oferta de terreno, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	140.000,00
AREA:		300,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		0,70
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	300,00	R\$ 140.000,00	0,70	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 264,60							

ELEMENTO Nº 09

FONTE: <https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/terreno-aracatuba-250-m/TE0368-AER?from=sale>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Acertto Imóveis

CONTATO:18-3608-8676

TIPO: Oferta de terreno, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	80.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		0,70
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 80.000,00	0,70	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =	R\$ 181,44								

ELEMENTO Nº 10

FONTE: <https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/terreno-aracatuba-250-m/TE0403-AER?from=sale>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Acertto Imóveis

CONTATO:18-3608-8676

TIPO: Oferta de terreno, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	70.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		0,70
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 70.000,00	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 183,71							

ELEMENTO Nº 11

FONTE: <https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/terreno-aracatuba-250-m/TE0403-AER?from=sale>

DATA: 11/11/2024

AGENTE VENDEDOR: Acertto Imóveis

CONTATO:18-3608-8676

TIPO: Oferta de terreno, no mesmo bairro do Avaliando.

VALOR	R\$	80.000,00
AREA:		250,00
FATOR TRANSPOSIÇÃO:		0,70
FATOR TESTADA		1,00
FATOR PROFUNDIDADE:		1,00
FATOR FONTE/OFERTA:		0,90
FATOR TOPOGRAFIA		1,00
FATOR BENFEITORIA		1,00
FATOR ATRATIVIDADE		0,90

VALOR HOMOGENEIZADO

V/M² =	Va	a	Ftrans	Ftest	Fp	Ffont	Ftop	Fbenf	Fatr
V/M² =	250,00	R\$ 80.000,00	0,70	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90
V/M² =		R\$ 181,44							

2.3 - RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTOS nº.s	R\$/m ²	
1	R\$	198,00
2	R\$	236,20
3	R\$	291,60
4	R\$	291,60
5	R\$	291,60
6	R\$	262,44
7	R\$	215,46
8	R\$	264,60
9	R\$	181,44
10	R\$	183,71
11	R\$	181,44

2.3.1 TRATAMENTO ESTATISTICO

Somatoria	R\$	2.598,09
nº de Elementos		11,00
Valor médio	R\$	236,19

2.3.1 ELEMENTOS DISCREPANTES

Limite Superior (+30%)	R\$	307,05
Limite Inferior (-30%)	R\$	165,33

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

IV.1.1 – VALOR UNITARIO BASICO

De acordo com o resultado do resumo da homogeneização dos elementos pesquisados, concluímos pelo VALOR UNITARIO BASICO APLICAVEL de R\$236,19/m² - (IP - Imóvel Paradigma).

LOGO:

IV.1.1 – VALOR DO TERENO (VT)

VT = S x q x Ft x Ftop x Fat

Onde:

S = área do terreno

S= area do terreno = 125,00 /m²

q= V/m² = R\$ 236,19 /m²

Ft.= Fator testada: 0,9

Ftop= Fator Topografia= 1

Fat= Fator Atratividade: 1,1 *facil acesso, via com grande movimento de veiculos*

LOGO: e pessoas,saindo do centro

VT =	S	x	q	x	Ft	x	Ftop	x	Fat
VT =	125,00		R\$ 236,19		0,9		1		1,1

VT = R\$ 29.228,51 (valor da area total)

V(m²) R\$ 233,83

Valor Terreno	29.228,51
----------------------	------------------

IV.1.2 – VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC)

Descrição	Const / m²	SINDUSCON - R1- B 10/2024 m²	Fator adequação da construção (%)	Idade Aparente / Real (aprox. anos)	Custo Repos./Reprod. (R\$)	Tab. ROSS-HEIDE CKE	Depreciação (%)	Benefícios Ajustados (R\$)	R\$/m² Ajustadas
Predio Comercial	69,79	R\$ 1.986,27	1,00	10	R\$ 138.621,78	D-14	15,40	R\$ 117.274,03	R\$ 1.680,38
Area const total	69,79							R\$ 117.274,03	

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

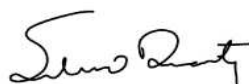
VI 100%=	(VT + VC) * Fat		
VI 100%=	R\$ 29.228,51	+	R\$ 117.274,03 x 0,90
VI 100%=	R\$ 131.852,29		
Variavel	R\$ 145.037,51	(+) 10%	
Variavel	R\$ 118.667,06	(-) 10%	

V – VALOR DO IMÓVEL (100,00%) – CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos para o imóvel localizado na Rua Xavier de Toledo, 869, Jardim Alvorada, Araçatuba-SP, matrícula 101.292 (fls. 27/31), com a área de terreno e construção, mencionada no corpo do laudo. Considerando todos os fatores que direta ou indiretamente influem no seu respectivo valor nesta avaliação, que 100%(cem por cento) do referido imóvel, tem o seguinte valor de mercado:

1 - VALOR TOTAL = R\$ 131.852,29 (Cento e trinta e um mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e vinte e nove centavos)

Araçatuba, 04 de dezembro de 2024



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Avaliador –CRECI 75.519

VI – ANEXOS

A-Localização do imóvel

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

C-Relatório fotográfico do Avaliador

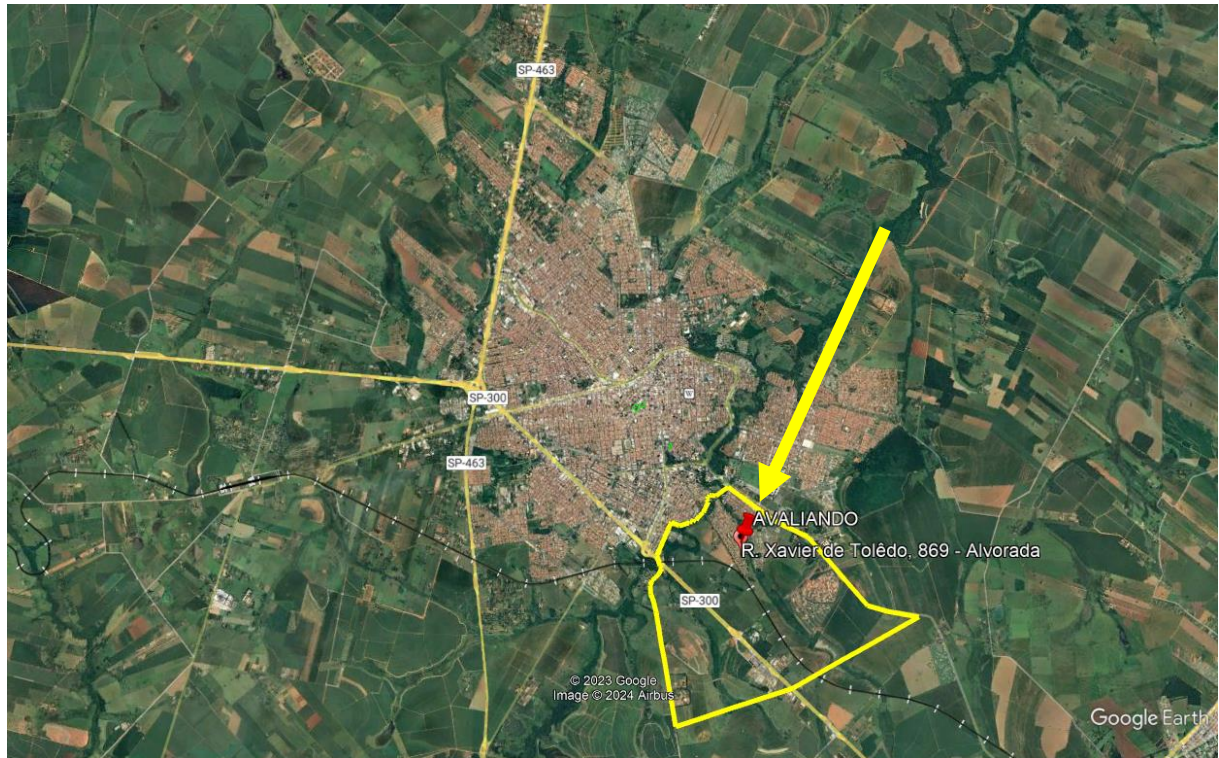
D-Anúncios de imóveis referenciais

E-Tabela Sinduscon-SP - CUB

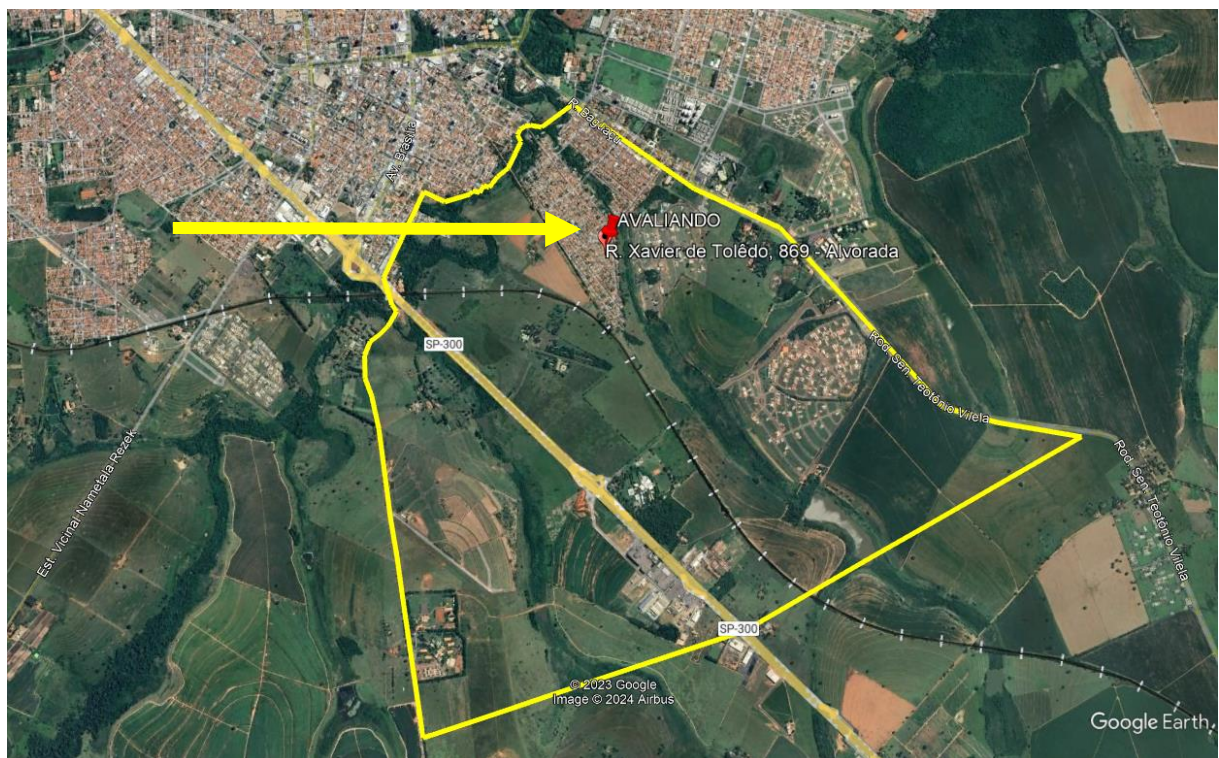
F- Outros

ANEXOS

01-LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO



01-



02-



03-



04-

ANEXO B - Identificação
Matrícula e Cad. Municipal



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16010-360
Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: cria.sp@gmail.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 440462

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

101.292

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Prédio residencial situado na Rua Xavier de Toledo nº 869, com 69,79m² de área construída, e seu respectivo terreno constituído por parte do lote nº 15 da quadra nº 41, do loteamento denominado "Jardim Alvorada", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede 5,00m de frente para a Rua Xavier de Toledo; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 25,00m; confrontando com o lote nº 14 da mesma quadra, de propriedade de Dalva Vieira; pelo lado esquerdo do mesmo observador mede 25,00m, confrontando com o prédio nº 863 da Rua Xavier de Toledo (outra parte do lote nº 15 da mesma quadra); e, nos fundos mede 5,00m, confrontando com o lote nº 06 da mesma quadra, de propriedade de Aparecido Fabrio; encerrando a área de 125,00m², distando pela esquerda 70,00m da Avenida Uruguiana.

PROPRIETÁRIO: OLAVO BARBOSA SOARES, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, RG nº 21.222.020-SP, CPF nº 165.502.808-18, domiciliado na Rua Custódio Soares de Castro nº 295, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R-07/Matrícula nº 3.274, feito em 02 de setembro de 2011, neste Registro. (DESDOBRO)

CADASTRO MUNICIPAL: 2.21.00.11.0010.0253.01.00.

Araçatuba, 29 de agosto de 2014. O Oficial: Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo).

R-01 em 20 de janeiro de 2015.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 16 de janeiro de 2015, na forma do § 5º do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, e Lei nº 11.977/2009 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, OLAVO BARBOSA SOARES, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, RG nº 21.222.020-SP, CPF nº 165.502.808-18, domiciliado na Rua Custódio Soares de Castro, nº 295, Bairro Morada dos Nobres, nesta cidade, transmitiu por venda o imóvel matriculado a ALEXANDRE RIBEIRO CORREIA, brasileiro, industrial, RG nº 25.095.576-3-SP, CPF nº 265.557.188-62 e sua mulher PATRICIA SILVA PEREIRA CORREIA, brasileira, do lar, RG nº 32.076.301-8-SP, CPF nº 214.390.918-70, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, domiciliados na Rua Antonio Manoel da Cunha, nº 268, Conjunto Habitacional José Saran, nesta cidade, pelo valor de R\$115.000,00, sendo R\$15.200,00 com recursos próprios; R\$13.994,00 com desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO, e o restante R\$85.806,00 financiados pela CEF. (Protocolo nº 264.938 de 16/01/2015). REGISTRADO POR: Marcelo Augusto Santana de Melo (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-02 em 20 de janeiro de 2015.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- continua no verso -

Página 1 de 4

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Araçatuba - SP

12047-7-AA 695835





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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

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

Código 15765
Cadastro Imobiliário 2-21-00-11-0010-0253-01-00
Proprietário JENI ALVES DONADELI
Compromissário
Local do Imóvel RUA XAVIER DE TOLEDO, 869
Bairro ALVORADA
Bloco/Apartamento /
Complemento
Loteamento JARDIM ALVORADA
Quadra 41
Lote 15 P/
Endereço de Entrega XAVIER DE TOLEDO 869
Bairro de Entrega ALVORADA
Área do Terreno 125,00
Área Edificada 69,79
Exercício de cálculo 2024

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		//	2014	69,79	1.000000

FATOR CONSERVAÇÃO 1,00 (UM INTEIRO)
PRÉDIO
2-21-00-11-0010-0253-01-00 0,00 (ZERO)
ÁREA CONSTRUÍDA 69,79 (SESSENTA E NOVE INTEIROS E SETENTA E NOVE CENTÉSIMOS)
M2 TERRENO R\$ 11,13 (ONZE REAIS E TREZE CENTAVOS)
M2 CONSTRUCAO R\$ 153,12 (CENTO E CINQUENTA E TRÊS REAIS E DOZE CENTAVOS)
Valor Venal Territorial R\$ 1.391,25 (UM MIL TREZENTOS E NOVENTA E UM REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS)
Valor Venal Predial R\$ 10.686,24 (DEZ MIL SEISCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS)
Valor Venal Imóvel R\$ 12.077,49 (DOZE MIL E SETENTA E SETE REAIS E QUARENTA E NOVE CENTAVOS)

06-

RELATÓRIO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO



07- Vista lateral esquerda do Avaliando com logradouro



08- Vista frontal do Avaliando



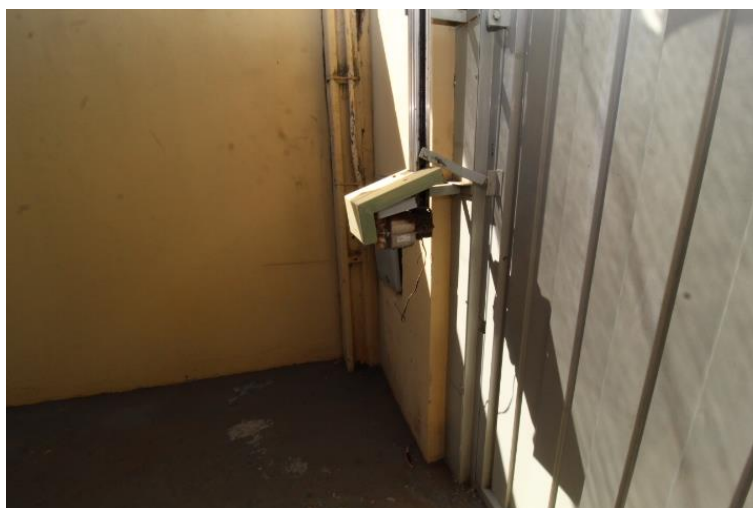
09- Vista lateral direita do Avaliando com logradouro



10- Testada do Avaliando



11- Garagem



12- Portão com acionamento eletrônico



13- Acessos interno para o Avaliando



14- Sala



15- Sala



16- Copa



17- Copa



18- Cozinha e area de serviço



19- Cozinha



20- Corredor / area de circulação



21- Corredor / area de circulação



22- Banheiro social



23- Dormitorio I



24- Dormitorio I



25- Dormitorio II (suite)



26- Dormitorio II (suite)



27- Banheiro dormitorio II (suite)

REF. 03

Imobiliária
CANAA
Realizando seus sonhos

Terreno, 250 m², à venda por R\$ 100.000- Alvorada - Araçatuba/SP

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Alvorada > Terreno de 250 m² Alvorada - Araçatuba, à venda por R\$ 100.000

R\$ 100.000

TE0217-CAQL

Sobre terreno com 250 m² à venda em Araçatuba - SP

250 m²
Área total

Terreno à venda, 250 m² por R\$ 100.000 - Alvorada - Araçatuba/SP

Venda R\$ 100.000 R\$ 40/m²

Agendar visita

Quero mais informações

Danilo Brandão
CRECI 165373
(18) 99716-0289 (18) 99716-0289

30-

REF. 04

Imobiliária
CANAA
Realizando seus sonhos

Terreno, 250 m², à venda por R\$ 100.000- Alvorada - Araçatuba/SP

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Alvorada > Terreno de 250 m² Alvorada - Araçatuba, à venda por R\$ 100.000

R\$ 100.000

TE0165-CAQL

Sobre terreno com 250 m² à venda em Araçatuba - SP

250 m²
Área total

Terreno à venda, 250 m² por R\$ 100.000 - Alvorada - Araçatuba/SP - Aceita Troca de Veículo e Imóvel

Venda R\$ 100.000 R\$ 40/m²

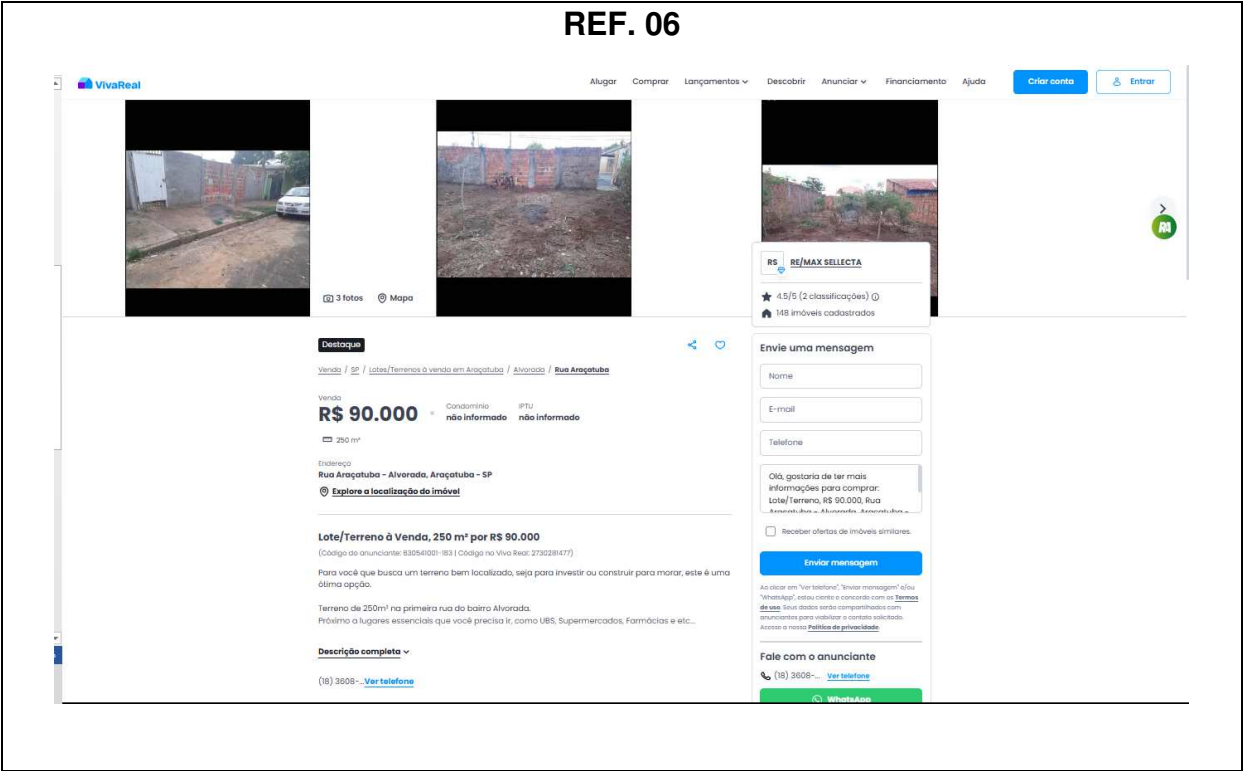
Agendar visita

Quero mais informações

31-



32-



33-

REF. 07



Terreno residencial à venda, Alvorada, Araçatuba - TE0096.

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Alvorada > Terreno residencial à venda, Alvorada, Araçatuba - TE0096.

R\$ 70.000  

TE0096-FF3





Sobre terreno com 250 m² à venda em Araçatuba - SP

250 m²
Área total

10x25
Dimensão do terreno

Terreno todo fechado, cercado de casas e próximo a Unip.

Venda **R\$ 70.000**
R\$ 280/m²

[Quero visitar](#)

[Fazer uma proposta](#)

[Quero mais informações](#)

34-

REF. 08



Terreno, 300 m², à venda por R\$ 140.000- Alvorada - Araçatuba/SP

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Alvorada > Terreno de 300 m² Alvorada - Araçatuba, à venda por R\$ 140.000.

R\$ 140.000  

TE0099-FF3





Sobre terreno com 300 m² à venda em Araçatuba - SP

300 m²
Área total

10x30
Dimensão do terreno

Terreno de esquina, tem uma construção antiga, localizado à 250 metros da UNIP, excelente oportunidade para investimento em quitinetes.

Características

Água

Energia elétrica

Venda **R\$ 140.000**
R\$ 467/m²

[Quero visitar](#)

[Fazer uma proposta](#)

[Quero mais informações](#)

 Casa Branca
CRECI: 25000 J

35-

REF. 09



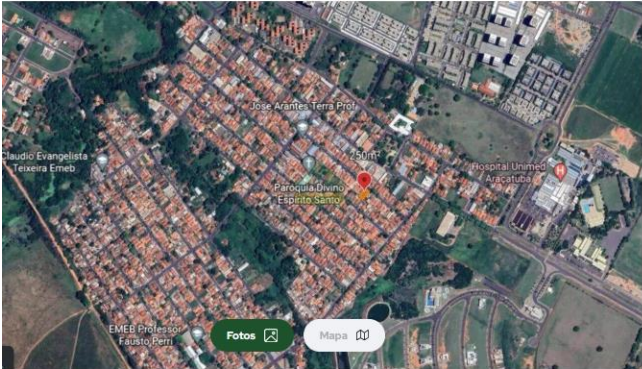
Terreno, 250 m², à venda por R\$ 80.000- Alvorada - Araçatuba/SP

R\$ 80.000



TE0368-AER

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Alvorada > Terreno de 250 m² Alvorada - Araçatuba, à venda por R\$ 80.000



Sobre terreno com 250 m² à venda em Araçatuba - SP

250 m²

Área total

Terreno à venda, 250 m² por R\$ 150.000 - Alvorada - Araçatuba/SP

Venda

R\$ 80.000

R\$ 320/m²

Fazer uma proposta

Quero mais informações

36-

REF. 10



Terreno, 250 m², à venda por R\$ 70.000- Alvorada - Araçatuba/SP

R\$ 70.000



TE0403-AER

Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Alvorada > Terreno de 250 m² Alvorada - Araçatuba, à venda por R\$ 70.000



Sobre terreno com 250 m² à venda em Araçatuba - SP

250 m²

Área total

250

Dimensão do terreno

Terreno de 250 metros quadrados à venda no bairro alvorada. ótimo preço.

Venda

R\$ 70.000

R\$ 280/m²

Fazer uma proposta

Quero mais informações

37-

40/46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 14:27 , sob o número WARC24702778404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013800-16.2022.8.26.0032 e código I8MESDIN.

REF. 11



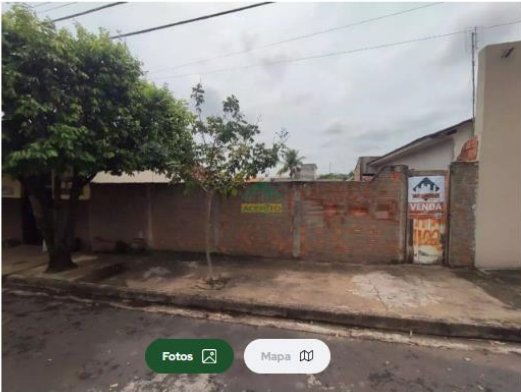
Terreno, 250 m², à venda por R\$ 80.000- Alvorada - Araçatuba/SP

R\$ 80.000



Home > Imóveis > À venda > Terreno > Araçatuba > Alvorada > Terreno de 250 m² Alvorada - Araçatuba, à venda por R\$ 80.000

TE0375-AER



Fotos

Mapa



Sobre terreno com 250 m² à venda em Araçatuba - SP

250 m²

Área total

10 X 25

Dimensão do terreno

Terreno à venda, 250 m² por R\$ 80.000 - Alvorada - Araçatuba/SP

Venda

R\$ 80.000

R\$ 320/m²

Fazer uma proposta

Quero mais informações

38-

8 41/46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2024 às 14:27 , sob o número WARC24702778404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013800-16.2022.8.26.0032 e código I8MESDIN.

ANEXOS



Boletim Econômico - Outubro 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
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,82	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	4,87	244,86	-0,03	-0,03	-0,87	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,84	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,83	56,43
Material	829,94	40,84
Despesas Administrativas	55,43	2,73
Total	2.032,00	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,22%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.986,27	0,31	R-1	2.432,68	0,24	R-1	2.947,68	0,29
PP-4	1.854,31	0,44	PP-4	2.274,82	0,35	R-8	2.386,36	0,38
R-8	1.772,18	0,48	R-8	2.032,00	0,37	R-16	2.594,48	0,45
PIS	1.373,45	0,34	R-16	1.974,56	0,38			

(*) 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, outubro 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	2.360,04	0,44	CAL-8	2.493,04	0,43
CSL-8	2.041,24	0,44	CSL-8	2.194,86	0,42
CSL-16	2.721,98	0,43	CSL-16	2.872,22	0,43
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.160,00	0,23			
GI	1.159,54	0,41			

(*) 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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

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

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

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

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

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F	P	P	"f"	"p"	C	C				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela de Ross-Heidecke - Para Depreciação de Imóveis

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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

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

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

Links Pesquisados

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

V – ENCERRAMENTO

Realizado os estudos, obedecendo as normas indicadas, dá-se por encerrado este parecer contendo 46 (quarenta e seis) páginas.

Sem mais,

Araçatuba, 04 de dezembro de 2024.



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARAÇATUBA
FORO DE ARAÇATUBA
3ª VARA CÍVEL

Praça Dr. Maurício Martins Leite, 60, Edifício do Fórum, . - Vila São Paulo
 CEP: 16015-600 - Araçatuba - SP
 Telefone: (18) 2102-9530 - E-mail: upj1a6cvaracatuba@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1013800-16.2022.8.26.0032**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Extinção**
 Requerente: **Andrea Alves Donadeli e outros**
 Requerido: **Luis Alves Donadeli e outro**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Adriana Moscardi Maddi Fantini

Vistos.

Tendo em vista a concordância das partes, homologo, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, o laudo de avaliação de fls. 159/204.

Certifique a serventia se consta nos autos a documentação necessária para alienação do bem objeto da lide.

Na ausência de documento, intime-se a parte autora para que regularização, no prazo de 15 dias.

Intime-se.

Araçatuba, 25 de fevereiro de 2025.

Adriana Moscardi Maddi Fantini, Juiz(a) de Direito.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA



João Bosco de Sousa
Advogado
OAB/SP 170947

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
3ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA - SP**

PROCESSO Nº. 1013800-16.2022.8.26.0032

ANDRÉA ALVES DONADELI, SIMONE ALVES DONADELI DE SOUZA, FRANCISCO VIEIRA DE SOUZA, CARLOS ALVES DONADELI, NADIR FERREIRA PENA DONADELI e JENI ALVES DONADELI, todos já qualificados nos autos em epígrafe, por intermédio do seu advogado que esta subscreve, na presente **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em atendimento ao r. despacho de folhas 246, vem perante a honrosa presença de Vossa Excelência, requerer a juntada da Planilha de Atualização do valor de avaliação do imóvel, constante no Laudo Pericial de folhas 159/204, tudo conforme Vossa determinação.

P. deferimento.

Araçatuba, 17 de março de 2026.

JOÃO BOSCO DE SOUSA
OAB/SP 170947



João Bosco de Sousa
Advogado
OAB/SP 170947

PLANILHA DE ATUALIZAÇÃO DO CRÉDITO - VORNIER

ITEM	MÊS/ANO	VALOR	INDICE INICIAL	INDICE ATUAL	VALOR CORRIGIDO	JUROS	VALOR
Laudo Fls. 159/204	04/12/24	131.852,29	97,338993	103,039975	139.574,66	0,00%	139.574,66
TOTAL		131.852,29	-	-	139.574,66	-	139.574,66
TOTAL							139.574,66

(CENTO E TRINTA E NOVE MIL, QUINHENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS)

Araçatuba, 17 de março de 2026.

JOÃO BOSCO DE SOUSA
OAB/SP 170947