

I-INTRODUÇÃO

1-OBJETIVO

O presente trabalho avaliatório tem por objetivo a determinação do **REAL VALOR DE MERCADO**, do imóvel urbano situado com frente para a Rua Jornalista José Pedro da Silva, com emplacamento municipal, n.º 05, bairro denominado Higienópolis, objeto da matrícula n.º 20.370, nesta cidade de Araçatuba, descrito detalhadamente no capítulo **III- VISTORIA**, **itens 7.1 e 7.2**, corpo do laudo.

2 - CONSIDERAÇÕES

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

3 - DOCUMENTAÇÃO

De acordo com o que consta nos autos, o imóvel encontra-se devidamente matriculado no CRI desta cidade de Araçatuba sob o **n.º 20.370, com inscrição no cadastro municipal n.º 3.11.00. 07. 0017.0218.01.00.**

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

3.2- Este avaliador não assume também responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.

3.3- Na presente avaliação assume-se que as dimensões mencionadas na documentação contida nos autos estão corretas e que os títulos de propriedades são bons e confiáveis.



03

II-METODOLOGIA

1- CRITÉRIOS TÉCNICOS

Para o cálculo do valor real de mercado do terreno do imóvel, em função das pesquisas coletadas, compreendendo fórmulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da Metodologia Básica Aplicável de acordo com a NB – 502/89, registrada no INMETRO como NBR- 14.653-2- Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos, e dos critérios estabelecidos pela COMISSÃO DE PERITOS NORMA/2004, nomeada por Juizes das Varas da Fazenda Publica da Capital, conforme Portaria Conjunta N.º 01/2003- **CAJUFA**- “Centro de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e Acidentes do Trabalho”, utilizando-se do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO** e com nível de precisão e fundamentação **GRAU-I**.

2-JUSTIFICATIVA

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- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com pesquisa realizada no setor imobiliário desta cidade, o mercado de imóveis vem registrando acentuado desaquecimento, havendo maior número de ofertas do que procura. É reflexo da atual crise econômica e financeira que assola o país e também pela falta de credito e juros altos oferecidos pelas instituições financeiras, razão pela qual o imóvel objeto da presente avaliação classifica-se na categoria de **LIQUIDEZ NORMAL/BAIXA**.

 04

III- DILIGÊNCIA

Foi realizada diligência para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este perito no dia 14/02 p. passado conforme agendado, tendo a vistoria no imóvel sido acompanhada por profissional pedreiro que executava obras constituídas de reformas no interior da construção, o qual, após autorização por telefone pelo proprietário(a) permitiu a entrada deste perito no interior do imóvel, conforme relatório fotográfico em anexo, constatando o seguinte:

1- QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Está localizado em região quase central da cidade, conforme demonstra o croqui extraído da planta do perímetro urbano de Araçatuba (**vide croqui Anexo "B"**), **bairro denominado Vila Higienópolis.**

2 -CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO.

Trata-se de região mista residencial/comercial. **Residencial** compreendendo moradias com padrão construtivo de simples a médio superior. **Comercial** constituído por comércio de vizinhança do tipo bares, lanchonetes, padarias, mercados, lojas comercializando produtos variados, consultórios médicos e dentários, despachante e escolas públicas e particulares na proximidades

3 -CARACTERÍSTICA DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

As ruas Jornalista José Pedro da Silva(**frente**) e Gov. Pedro de Toledo(**lateral**) apresentam características de vias secundárias, atendendo ao tráfego de ligação entre bairros.

Desenvolvem-se nos respectivos trechos com traçados retilíneos sobre perfil quase plano, dotadas com pistas de rolamentos pavimentadas com asfalto, sendo a José Pedro da Silva com mão



dupla de direção e a Gov. Pedro de Toledo com mão única sentido centro, apresentando cerca de 14,00m (quatorze metros) de largura entre seus alinhamentos confrontantes.

Possuem passeios laterais para pedestres com pisos calçados ao longo daqueles trechos.

4 -MELHORAMENTOS PÚBLICOS- EQUIPAMENTOS URBANOS

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos e equipamentos urbanos: Rede de água domiciliar encanada; rede de energia elétrica; rede de esgoto; galerias para captação de águas pluviais; linha de telefonia convencional; iluminação pública; escolas públicas e particulares nas proximidades; coleta de lixo urbano; entrega de gás na porta; transporte coletivo nas proximidades, igrejas, praça pública e consultórios médicos e dentários nas proximidades.

5 - CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia: quase em nível com as vias públicas confinantes.

Formato: retangular

Solo: firme e seco

Fechamento: Vide fotos em anexo.

6 - ZONA AVALIATÓRIA

De acordo com as normas, o imóvel está localizado na 2ª Zona Avaliatória. **Pma** =40,00m; **Pmi** = 30,00 m e **Fr** = 10,00 m

7- MEMORIAIS DESCRITIVOS

7.1- DO TERRENO

O terreno é constituído do lote n.º 19, da quadra letra "F", situado com frente para a Rua Jornalista José Pedro da Silva, no loteamento denominado Vila Higienópolis, distrito, município e

 06

comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente para a referida Rua Jornalista José Pedro da Silva; igual medida nos fundos, por 24,00 metros da frente aos fundos pela Rua Governador Pedro de Toledo, confrontando pelos demais lados e fundos com quem de direito, encerrando a superfície de 245,00 metros quadrados.

7.2- DA CONSTRUÇÃO:

Trata-se de construção do tipo residencial unifamiliar, de alvenaria de tijolos, erigida em parte com dois pavimentos, pé direito médio de 2,80 metros, com os seguintes detalhes construtivos:

- **Cobertura:** com telhas onduladas zincadas.
- **Estrutura:** mista de concreto armado e com alvenaria de elevação(vedação) em tijolos maciços.
- **Forros:** no pavimento térreo com forro de laje e no pavimento superior com placas Duratex.
- **Pisos:** no pavimento térreo em parte com tacos de madeira, parte com pedras ardósia e parte com cerâmica no padrão comercial. No pavimento superior pisos em parte com pedras ardósia e parte com cerâmica no padrão comercial.
- **Revestimentos:** no pavimento térreo com reboco na alvenaria de elevação e com revestimentos em azulejos nas paredes da cozinha e banheiros até o teto. No pavimento superior com azulejos e cerâmica na cozinha e banheiro até o teto.
- **Pintura:** tanto interna como externamente a base de látex sobre massa corrida.



07

- **Esquadrias:** vitrôs com caixilhos de ferro e vedação com vidros e com as portas lisas de madeira, inclusive os batentes.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com pontos para telefone, televisão e ar condicionado.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias, metais e demais componentes no padrão comercial.

COMPARTIMENTOS:

Dispõe dos seguintes compartimentos:

PAVIMENTO TÉRREO: 3(três) dormitórios(suíte); sala; cozinha;sanitário, sendo um fora; área de serviço; corredor de circulação, depósito e área de lazer.

PAVIMENTO SUPERIOR: sala; cozinha; um dormitório e um banheiro/sanitário em reforma.

Trata-se de construção apresentando de um modo geral em regular estado de conservação, idade aparente 45 anos, padrão construtivo médio, encaixe mínimo, com área construída de 258,07 metros quadrados.

OBS: Por ocasião da vistoria referida construção com reforma parcial(Vide relatório fotográfico em anexo).

IV-AVALIAÇÃO

1 – DO TERRENO

 08

Para a avaliação da parte relativa ao terreno, realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome atuantes na localidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do avaliando, observadas às características de localização, melhoramentos e topografia.

2 – PESQUISA DE VALORES

2.1 – METODOLOGIA

NORMAS, MÉTODO UTILIZADO E NÍVEL DE PRECISÃO

Para a determinação do valor unitário básico por m² de terreno utilizaremos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO**, que envolveu o levantamento de ofertas existentes nas proximidades passíveis de comparação, junto a várias imobiliárias credenciadas, cujas ofertas foram devidamente homogeneizadas através de fatores técnicos, tendo como parâmetro as características do avaliando.

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

Equivalência de Situação: elementos que estejam localizados em um mesmo contexto geo-sócio-econômico.

Equivalência de Tempo: elementos que sejam comercializados em uma data próxima a data do laudo ou atualizado na fonte pesquisada.

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 ofertados, sendo considerada redução máxima de até 10%.



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

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

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

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

IV.1- COMPARATIVOS DE OFERTAS COLETADAS

a) OFERTA-01: IMOBILIÁRIA ALIANÇA IMÓVEIS: Sito na rua General Osório, n.º 145-A, bairro centro, Araçatuba. Com oferta de terreno sem benfeitorias medindo 10,00 metros de frente para a Rua Cristiano Olsen, por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 300,00 metros quadrados, Bairro São João/Vila Carvalho, pelo valor de R\$200.000,00(Duzentos mil reais). Com valor unitário básico aplicável de R\$666,66/m²(Seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos). Informante corretor de imóveis Sr. Armando, fone 3305-7531 Araçatuba. (Vide oferta em ANEXO).

b) OFERTA-02: IMOBILIÁRIA EXTENSÃO IMÓVEIS: Sito na rua Tiradentes, n.º 194-A, bairro centro, Araçatuba. Com oferta de terreno sem benfeitorias, com frente para a Rua Tupinambás, Bairro Higienópolis, próximo do local avaliando, medindo 21,90m de frente, por 40,00m da frente aos fundos, com área 875,13 metros quadrados, pelo valor de R\$700.000,00 (Setecentos mil reais). Com valor unitário básico aplicável de R\$799,88/m² (Setecentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos) por m². Informante Corretor de Imóveis Sr. Flávio, celular 98170-3839(Vide oferta em ANEXO).

 10

C) OFERTA-03: IMOBILIÁRIA META IMÓVEIS: Sito na Rua Duque de Caxias, n.º 1.305, bairro Vila Estádio, Araçatuba. Com oferta de terreno sem benfeitorias, com frente para a Rua Euclides da Cunha, Bairro Bandeiras, medindo 11,00 metros de frente, por 24,00 metros da frente aos fundos, com área de 264,00 m², pelo valor de R\$190.000,00 (Cento e noventa mil reais). Com valor unitário básico aplicável de R\$ 719,70/m² (Setecentos e dezenove reais e setenta centavos) por metro quadrado. Informante Corretor de Imóveis Sr. Aldo, fone 3623-6579, Araçatuba (Vide Oferta em ANEXO).

d) OFERTA-04 IMOBILIÁRIA ELDORADO IMÓVEIS: Sito na Rua Baguaçu, n.º 45, bairro Jardim Sumaré, Araçatuba. Com oferta de terreno sem benfeitorias no Bairro Higienópolis, com frente para a Rua Santos Dumont, medindo 10,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 300,00m², pelo valor de R\$230.000,00(Duzentos e trinta mil reais). Com valor unitário básico aplicável de R\$ 766,66/m² (Setecentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) por metro quadrado. Informante Corretora de Imóveis Sra. Fátima, fone 3608-8100, Araçatuba (Vide Oferta em ANEXO).

e) OFERTA-05: IMOBILIÁRIA REAL IMÓVEIS: Sito na Rua José Pedro dos Santos, n.º 391, bairro centro, Araçatuba. Oferta de terreno sem benfeitorias, Bairro Higienópolis, medindo 24,00 metros de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos, com área de 961,00 m², pelo valor de R\$630.000,00 (Seiscentos e trinta mil reais). Com valor unitário básico aplicável de R\$ 655,56/m² (Seiscentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) por metro quadrado. Informante Corretor de Imóveis Sr. André, fone 3608-8282, Araçatuba (Vide Oferta em ANEXO).

F) PESQUISA-01: IMOBILIÁRIA SARA IMÓVEIS: Sito na Rua Tabajaras, n.º 618, bairro Bandeirantes, nesta cidade de Araçatuba. Valor estimado diretamente o local do imóvel avaliando de R\$200.000,00 (Duzentos mil mil reais), para lote padrão do loteamento medindo 10,00 metros de frente para a Rua Jornalista José Pedro da Silva, por 30,00 metros da frente aos fundos pela Rua Gov. Pedro de Toledo, com área de 300,00(Trezentos metros

quadrados). Com valor unitário básico aplicável de **R\$666,66/m²** (Seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) por m². Informante corretor de imóveis Silvio, Fone (18)3623-8907. Araçatuba.

IV.1.1- TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Os valores contidos nas ofertas coletadas e na pesquisa (Vide cópias em anexo), foi utilizado como paradigma nos cálculos de homogeneização lote padrão de 10,00m de frente para a Rua Jornalista José Pedro dos Santos, por 30,00metros da frente aos fundos, com área de 300,00m².

IV.1.2- FATORES UTILIZADOS NA HOMOGENEIZAÇÃO

V_{MA} = Valor Médio Apurado/m², conforme amostras acima (OFERTAS: parâmetros considerados os mais consistentes nas avaliações de imóveis urbanos e rurais).

F_{Transp.} = Fator transposição (Valorização > ou <), valor contido na oferta maior ou menor comercialmente que o local avaliando.

F_b = Fator benfeitorias: desconto aproximado em percentual quando a oferta conter benfeitorias, muros ou edificações).

F_{pq. à vista} = desconto para pagamento à vista em até 10%, devidamente previsto na norma técnica.

F_{t.} = Fator testada = testada do paradigma < ou > que a testada do avaliando.

F_{prof.} = Fator profundidade = profundidade do paradigma < ou > que a profundidade do avaliando.



IV.1.3- HOMOGEINAZÃO DOS VALORES COLETADOS

a) OFERTA-01 = $V/m^2 \times F_{\text{Transp.}} \times F_{\text{Benf.}} \times F_{\text{Pg à vista}} \times F_t \times F_{\text{Prof.}} \times F_{\text{Atualização}}$.

a) OFERTA-01 = $R\$666,66/m^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,95 \times \frac{(10,00)_{0,25} \times 30,00)_{0,50}}{10,00} \times 1,00$.

a) OFERTA-01 = $R\$666,66/m^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

a) OFERTA-01 = R\$ 696,65/m²

b) OFERTA-02 = $V/m^2 \times F_{\text{Transp.}} \times F_{\text{Benf.}} \times F_{\text{Pg à vista}} \times F_t \times F_{\text{Prof.}} \times F_{\text{Atualização}}$.

b) OFERTA-02 = $R\$799,88/m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times \frac{(10,00)_{0,25} \times 30,00)_{0,50}}{21,90} \times 1,00$.

b) OFERTA-02 = $R\$799,88/m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,8820 \times 0,886 \times 1,00$.

b) OFERTA -02 = R\$ 593,81/m²

c) OFERTA-03 = $V/m^2 \times F_{\text{Transp.}} \times F_{\text{Benf.}} \times F_{\text{Pg à vista}} \times F_t \times F_{\text{Prof.}} \times F_{\text{Atualização}}$.

c) OFERTA-03 = $R\$719,70/m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times \frac{(10,00)_{0,25} \times 30,00)_{0,50}}{11,00} \times 1,00$.

c) OFERTA -03 = $R\$719,70/m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,976 \times 1,118 \times 1,00$.

c) OFERTA-03 = R\$ 706,78/m²



d) OFERTA -04 = $V/m^2 \times F_{\text{Transp.}} \times F_{\text{Benf.}} \times F_{\text{Pg à vista}} \times F_t \times F_{\text{Prof.}} \times F_{\text{Atualização.}}$

d) OFERTA-04 = $R\$766,66/m^2 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times \frac{(10,00)}{30,00} 0,25 \times 30,00 0,50 \times 1,20.$

d) OFERTA -04 = $R\$766,66/m^2 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20.$

d) OFERTA -04 = R\$ 662,39/m²

e) OFERTA-05 = $V/m^2 \times F_{\text{Transp.}} \times F_{\text{Benf.}} \times F_{\text{Pg à vista}} \times F_t \times F_{\text{Prof.}} \times F_{\text{Atualização.}}$

e) OFERTA-05 = $R\$655,56/m^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times \frac{(10,00)}{30,00} 0,25 \times 30,00 0,50 \times 1,10.$

e) OFERTA-05 = $R\$655,56/m^2 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,803 \times 0,866 \times 1,10.$

e) OFERTA-05 = R\$551,60/m²

f) PESQUISA-01 = $V/m^2 \times F_{\text{Transp.}} \times F_{\text{Benf.}} \times F_{\text{Pg à vista}} \times F_t \times F_{\text{Prof.}}$

f) PESQUISA-01 = $R\$666,66/m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \frac{(10,00)}{30,00} 0,25 \times 30,00 0,50.$

f) PESQUISA-01 = $R\$666,66/m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00$

f) PESQUISA-01 = R\$633,32/m²



14

IV.1.4- VALOR MÉDIO APURADO(V_{MA})

$V_{MA} = R\$696,65/m^2 + R\$593,81/m^2 + R\$706,78/m^2 + R\$662,39/m^2 + R\$551,60/m^2 + R\$633,32/m^2.$

V_{MA} = R\$ 3.844,55/m².

06

V_{MA} = R\$ 640,75/m².

(Seiscentos e sessenta reais e setenta centavos)

IV.1.5- TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Limite superior (+20%).....R\$768,91/m².

Limite Inferior (-20%).....R\$512,60/m².

Verifica-se que todos os valores unitários por m² estão dentro do intervalo permitido, não existindo elementos discrepantes.

IV.1.6-VALOR UNITÁRIO BÁSICO

De acordo com o resultado do resumo da homogeneização dos elementos pesquisados e analisados, constituídos de informações de corretores e ofertas de terrenos sem benfeitorias localizados no Bairro denominado **Vila Higienópolis**, cujas ofertas foram extraídas de classificados publicadas por Jornais com circulação quase que diária nesta cidade(Vide ofertas em **ANEXO**), concluímos que o **VALOR UNITÁRIO BÁSICO APLICÁVEL** mais justo para o imóvel objeto da presente avaliação é de **R\$ 640,75m²(Seiscentos e quarenta reais e setenta e cinco centavos), por metro quadrado**, para lote padrão medindo 10,00 metros de frente para a Rua Jornalista José Pedro da Silva, por 30,00 metros da frente aos fundos pela Rua Gov. Pedro de Toledo, Bairro Higienópolis, referente ao mês de **JANEIRO/2.023**.



V-VALOR DO TERRENO(VT_{Jor.José Pedro Silva n.º 05})

VT_{Jornalista José P. Silva n.º 05} = S x VMA x Ft. x F_{Prof.} x F_{Esquina.} x F_{topog.}

Onde:

S = Área Total do Terreno= **245,00m²**(Vide memorial descritivo, Capítulo I- Introdução, item 1-Objetivo).

V_{MA}=Valor Médio Apurado=**R\$640,75/m²**(Vide ofertas em anexo).

F_t = Fator testada = $\frac{(10,00)}{10,00}^{0,25} = 1,00$

F_{Prof.}=Fator profundidade= $\frac{(24,00)}{30,00}^{0,50} = 0,894$ (Profundidade avaliando 24,00 metros)

F_{esq.} = Fator Esquina = **1,15**(acréscimo de 15% em face do avaliando possuir frente para duas vias públicas com vocação comercial).

F_{Topog.}= Fator topografia = **1,00** (Terreno sem restrição topográfica, para sua ocupação e aproveitamento).

Logo:

VT_{Jornalista José P. Silva n.º 05} = 245,00m² x R\$ 640,75/m² x 1,00 x 0,894 x 1,15 x 1,00

V=R\$161.394,99,em n.ºs redondos,

VT_{Jornalista José P. Silva n.º 05} = R\$161.395,00

(Cento e sessenta e um mil, trezentos e noventa e cinco reais)



VI- AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Para a avaliação da construção foi empregado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, com a utilização do custo unitário classificado conforme trabalho elaborado pela Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Municipal da Capital "Valores de edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE" (VERSÃO 2002), a partir do custo unitário de Edificações **SINDUSCON OESP**- Sindicato Intermunicipal de Araçatuba das Indústrias da Construção Civil, sendo que a depreciação (kd) foi atribuída através do critério de **ROSS-HEIDECKE**, que leva em consideração simultaneamente a idade do imóvel, o seu estado de conservação e obsolescência.

-CLASSIFICAÇÃO: Padrão Construtivo Médio.

- TIPO: Residencial Unifamiliar, em parte com (dois) pavimentos

- Área Construída: 258,07m²

- Idade Aparente: 45 anos(em reforma por ocasião da vistoria)

- Vida Referencial : 70 anos

- Valor Residual : R= 20%

-Estado de Conservação: De um modo geral em regular estado de conservação)

-Ross-Heidecke: Classificação "f"(entre reparos simples e importantes)

-Custo Unitário(R_u do SINDUSCON-OESP)= R\$ 1.919,20/m²(com fator de adequação correspondente 1,00, em face de não existir diferença significativa no padrão construtivo.

-CUSTO UNITÁRIO PELO CRITÉRIO DA COMISSÃO PERITOS PARA EDIFICAÇÃO CLASSE RESIDENCIAL, COM DOIS PAVIMENTOS, GRUPO CASA, PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO, ENCAIXE MÍNIMO=R\$1.919,20/m² x 1,00x 1,212= R\$ 2.326,07/m².



FATOR COMERCIALIZAÇÃO: 0,90(desconto de 10%, em face do imóvel apresentar Liquidez NORMAL/BAIXA, levando-se em conta o mercado imobiliário registrando retração).

DEPRECIAÇÃO FÍSICA

I= 45 anos

Vu= 70 anos

I/Vu = 0,6428, ou 64,28%(adotado 64%- tabela)

K = 67,3(na tabela - letra "f")

$$Kd = \frac{100 - 67,3}{100}$$

$$Kd. = 0,327$$

VI.1-VALOR CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL(VCR)

VCR = Área x Custo Unitário x Fdeprec. x Fc.

VCR=258,07m² x R\$2.326,07/m² x 0,327 x 0,95

VCR= R\$ 186.479,74,em n.ºs redondos,

$$VCR= R\$ 186.480,00$$

(Cento e oitenta e seis mil, quatrocentos e oitenta reais)

VII-VALOR DO IMÓVEL(VI_{Rua Jorn. José P. da Silva n.º 05})

$$VI_{Rua Jorn. José P. da Silva n.º 05} = VT + VCR$$



18

VI Rua Jorn. José P. da Silva n.º 05 = R\$161.395,00 + R\$186.480,00

VI Rua Jorn. José P. da Silva n.º 05 = R\$347.875,00

(Trezentos e quarenta e sete mil, oitocentos e setenta e cinco reais)

VIII-VALOR PARTE IDEAL(VPI) (correspondente a 1/6- um sexto)

VPI=VI x 1/6 (Um sexto)

VPI = R\$ 347.875,00 x 1/6

VPI = R\$ 57.979,16, em n.ºs redondos

VPI- R\$ 57.979,00

(Cinquenta e sete mil, novecentos e setenta e nove reais)

IX-CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados concluímos que o valor correspondente a 1/6(Um sexto) do imóvel objeto da presente prova pericial de avaliação, objeto da matrícula 20.370, situado com frente para a Rua Jornalista José Pedro da Silva n.º 05, esquina com a Rua Governador Pedro de Toledo, Bairro denominado Vila Higienópolis, nesta cidade de Araçatuba, referente ao mês de JANEIRO/2023 é de:

VI Jorn. José Pedro da Silva, n.º05, mat.20370(1/6) = R\$ 57.979,00

(Cinquenta e sete mil, novecentos e setenta e nove reais)

VIII-ENCERRAMENTO

Executado os trabalhos obedecendo as normas indicadas, dá o signatário por encerrado o presente laudo, lavrando-o em 20fls.,

 19

de um só lado, rubricadas, exceto a última que vai datada e devidamente assinada.

- 1- Cópia espelho carne IPTU.
- 2- ANEXO- B. Localização do imóvel conforme planta geral da cidade -bairro Vila Higienópolis.
- 3- Relatório fotográfico da construção
- 4- Ofertas de terrenos sem benfeitorias no Bairro Vila Higienópolis e no seu entorno.
- 5- Custo Unitário Padrão Residencial Normal R8N.
- 6- Tabela de coeficientes- IBAPE/SP -Valores de Edificações de Imóveis Urbanos
- 7- Tabela para depreciação idade do imóvel e estado de conservação.
- 8- Tabela com os fatores residual e de depreciação

Araçatuba, 05 de março de 2.023.


Eng.º José Corbi
Perito Judicial

PARA USO DO CORREIO

1ª 2ª 3ª Comprovante de Não Entrega

☐	Ausente
☐	Desconhecido
☐	Endereço Insuficiente
☐	Mudou-se
☐	Não procurado
☐	Não foi atendido
☐	Número inexistente
☐	Recusou-se a receber
☐	Outros: _____

Data 1ª tentativa _____ Entregador _____

Data 2ª tentativa _____ Entregador _____

Data 3ª tentativa _____ Entregador _____



Prefeitura Municipal de Araçatuba

COELHO NETO 73 CEP 16015-920 ARAÇATUBA- SP

nº 78

CARTA

9912281500/2011 DR/SP

PREFEITURA
MUNICIPAL DE
ARAÇATUBA

CORREIOS

COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU E FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL - EXERCÍCIO 2023

Cód. Imóvel

20013

Inscrição do Imóvel

3-11-00-07-0017-0218-01-00

Lançamento

4219177



Destinatário: IVETE MATIKO KIMURA TOMO

Endereço: RUA: JORNALISTA JOSÉ PEDRO DA SILVA, 5.

Bairro: BANDEIRAS, CEP: 16025-150.

Cidade: ARAÇATUBA - SP.

Recebi em _____

RG _____

Assinatura do Recebedor _____

Nome IVETE MATIKO KIMURA T	CGC/CPF 07855039864	Endereço RUA: JORNALISTA JOSÉ PEDRO DA SILVA	Bairro BANDEIRAS, CEP: 16025-150	Cidade ARAÇATUBA - SP	FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO CONTRIBUINTE			Código do Imóvel
					Cód. Contribuinte 767031	Cód. Imóvel 20013	Inscrição 3-11-00-07-0017-0218-01-00	 20013
Sr. Contribuinte para solicitação de atualização cadastral, alterações, transferências de proprietário ou complementação dos dados de seu cadastro, poderá ser preenchido esta ficha de atualização, sendo necessário anexar cópias de documentos que comprove a titularidade do imóvel e protocolar o pedido.								
Nome: _____								
CNPJ / CPF _____					Insc. Est. / RG Órgão Expedidor _____			
Endereço _____ Número _____								
Complemento _____				Bairro _____		Telefone _____		
CEP _____				Cidade _____		Estado _____		
Data _____				Assinatura Contribuinte _____				

	Prefeitura Municipal de Araçatuba			IPTU
	COELHO NETO 73 CEP 16015920 ARAÇATUBA- SP			EXERCÍCIO 2023
Cód. Imóvel	20013	Guia	4219177	IPTU
DADOS DO IMÓVEL				Eventos
Inscrição 3-11-00-07-0017-0218-01-00 Cód. Imóvel 20013				Valor
Proprietário IVETE MATIKO KIMURA TOMO				Imposto Predial e Terr. Urbano 1.082,35
Compromissário				TX Remoção de Lixo Residencial 842,59
Local do Imóvel RUA: JORNALISTA JOSÉ PEDRO DA SILVA, 5. - Bairro BANDEIRAS, CEP: 16025-150.				
Loteamento Loteamento: VILA HIGIENÓPOLIS Quadra: F Lote: 0019 Matrícula: 20370.				
Entrega RUA: JORNALISTA JOSÉ PEDRO DA SILVA, 5.				
Bairro BANDEIRAS, CEP: 16025-150 ARAÇATUBA - SP.				
Área do Terreno 348,00 m2	Vlr M² Terreno 104,82	Valores Venais em R\$		
Terreno Principal 10,00 m2	Vlr M² Construção 278,88			
Área de Construção 258,07 m2	Alcote 1,30			
Fração Ideal 1,000000	Padrão Construção PADRAO IV			
Tipo de Construção Residencial	Depreciação 20,00			
Tipo de Imposto Predial	Zona ZONA 08			
		Valor Venal Imóvel 83.267,35		
		Data de Lançamento 02/01/2023		
Total Lançado				1.724,94

ANEXO - B



[Handwritten signature]



Vista parcial da lateral da construção pela rua Governador Pedro de Toledo, com todos os melhoramentos públicos.

[Handwritten signature]



Vista parcial da parte da frente da construção pela rua Jornalista José Pedro dos Santos e o leito da referida rua com todos os melhoramentos públicos.

[Handwritten signature]



Vista parcial dos corredores de acesso aos dormitórios e área de serviço.

[Handwritten signature]



Vista parcial do interior da área de lazer com churrasqueira.

[Handwritten signature]



Vista parcial do interior da sala com forro de laje e piso com tacos de madeira.



27



Vista parcial dos tipos dos armários embutidos existentes nos dormitórios.

[Handwritten signature]



Vista parcial do interior da cozinha, com azulejos nas paredes até o teto.

[Handwritten signature]



Vista parcial do interior de um dos sanitários e interior do lavabo.

[Handwritten signature]



Vista parcial da escada de acesso ao pequeno pavimento existente na parte superior da construção principal no térreo e interior do único banheiro/sanitário.

[Handwritten signature]



Vista parcial do interior da sala no pavimento superior.

[Handwritten signature]



Vista parcial do interior da cozinha no pavimento superior, totalmente com reforma.

33



Vista parcial do piso com ardósia e banheiro no pavimento superior.

[Handwritten signature]

39

OFERTA-01 Classificados

JD. AEROPORTO

plano no ilha em local alto, 14x34,94 = 489,14 - R\$200 Mil., Eldorado - J. 20.567
☎ F: 3608-8100
113069

JOÃO CARVALHO JUNIOR

SÃO FRANCISCO : 03 terrenos, frente p/ São Francisco, no asfalto, esquina 10x30 R\$: 130 mil cada ou R\$: 390 mil aceita proposta., Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F: 3625-4000
112894

MANSOUR

12x25, ótima localização. R\$79mil r30092.,
☎ 18-3636-3050
112829

NOVA YORK

2 lotes, de 10.50m x 26.00m, total 546,00 m - R\$95 Mil cada., Eldorado - J. 20.567
☎ F: 3608-8100
113070

NOVA YORK

10,30x26,40 (asfalto) R\$ 100.000., Aliança Neg Imob. - 22998
☎ F: 3305-7531
112846

PINHEIROS- URGENTE

150M2, medindo 5x30, murado, próximo ao Hot Planet, Escolas, mercado R\$ 29 Mil., Moraes Imóveis - 99112-F
☎ F: 3622-6469
113331

R. DOS FUNDADORES

prox. ao centro c/ 6.200 m².,
☎ 3305-7531
113594

RUA: CRISTIANO OLSEN

T: 300M² murado, R\$: 200mil., Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F: 3625-4000
112999

TAPUÁ

TERRENO COND.T: 15x50 = 750m² sem benfeitoria, R\$: 50 mil., Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F: 3625-4000
112917

TERRENO CONDOMINIO BARCELONA

02 terrenos 10 x 20 = 200m², R\$: 35 mil cada + parcelas., Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F: 3625-4000
112838

UMUARAMA

Proximo campo Corinthians medindo 10x30.R\$ 85 Mil., Moraes Imóveis - 99112-F
☎ F: 3622-6469
112780

UMUARAMA

250 m², 10x 25 - R\$75 Mil., Eldorado - J. 20.567
☎ F: 3608-8100
113071

VENDE-SE

RUA: PEDRO CO-RAZA: T: 10X30 PLANO, ASFALTADO:R\$: 110MIL., Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F: 3625-4000
111514

VENDE-SE

Cristiano Olsen 10x30 R\$ 200.000., Aliança Neg Imob. - 22998
☎ F: 3305-7531
112847

VENDE-SE

S. Dourada 330 m² R\$ 185.000., Aliança Neg Imob. - 22998
☎ F: 3305-7531
112848

VENDE-SE

Etemp área 30x40 R\$ 216.000., Aliança Neg Imob. - 22998
☎ F: 3305-7531
112850

VL MENDONÇA

525.00 m² R\$ 650.000., Aliança Neg Imob. - 22998
☎ F: 3305-7531
112802

VL MENDONÇA

525.00 m² R\$ 650.000., Aliança Neg Imob. - 22998
☎ F: 3305-7531
112925

Agências**JAPÃO**

Colocações de Empregos, Passagens Aereas, Pacotes Turísticos, Shakai Hoken - CAMITHIAN TRAVEL.,
☎ (18) 99706-2220 (WATHS)
113386

Comércio**FARMACÊUTICO**

Empresa do Ramo Farmacêutico na cidade de Guararapes, está com vaga para FARMACÊUTICO. Interessados enviar currículo para contato@solidus.cnt.br - Enviar currículo completo para podermos entrar em contato.,
113560

Outros**COMPRO**

Moedas e Cédulas antigas, pago bem, R: Tiradentes nº 422 Araçatuba - Centro.,
92384

Prest. de Serviços**SE - OFERECE**

Deixo sua casa em ordem por R\$120,00 e aux. de cozinha.,
☎ 18-99822-8478
113349

SE OFERECE

para trabalhar como camareira, faxineira ou passadeira de roupa.,
☎ 99821-6321
113495

SE - OFERECE

Para trabalhar como cuidadora de idosos no período noturno.,
☎ 18- 98824-5556/18-99660-2064
112919

SE - OFERECE

Casal sem filhos se oferecem para trabalhar em sítio ou chácara com referências.,
☎ 18-99821-6321
113535

SE-OFERECE

Empregada doméstica, cuidadora de idosos ou serviços gerais.,
☎ 18-99760-6017
113531

**Do
Sa
Salv**

Núcleo

**Rua Art
B. Avia**

Horários p/ doação

**Segunda...
Terça a Sexta...
Sábado...**

Apoic

35

eis.com.br

EXTENSÃO

IMÓVEIS

ACREDITAMOS EM BONS IMÓVEIS

LOCACÃO

PLANALTO r21520 R\$2.450 casa3dts (st), sl 2amb, arm-ários, chug, var2



N. LORQUE - 4796 - 3 suítes, sl, armário, gar2.....	R\$1.800
J. PRESIDENTE - 28440 - 3dts (st), chur, pisc, gar2.....	R\$7.950
HABIANA I - 29608 - 4 suítes, armários, chur, gar4.....	R\$4.500

CENTRO-21970-escritório sl, wc, (galeria)...	R\$500
V.MENDONÇA-30060-salão com 260m² a/1,50m² a/c,wc	R\$680
CENTRO-23217-escritório copa, todo planejado, gar1...	R\$800
J.CARAZZA-28439-lava jato c/ 990m², esquina...	R\$850
AV.DOIS DEZEMBRO-24848-terreno 49x86, prox. Eliezer...	R\$ 1.600
CONCORDIA-30324-galpão a/c 230m², novo...	R\$2.300
CENTRO-26527-casa c/ 5sls, laje, ótimo local...	INFIMOB
BANDEIRANTES-30214-loja c/ 471m² face sombra	R\$7.900

1dt, wc, sl, oaz.....	R\$500
1dt, 1wc, sl, gar2.....	R\$600

VENDA

V.TOSCANA r30895 INF.IMOB casa3suítes, armários, chur, pisc, gar4



CENTRO-29278 -escritório 1 sl, todo planejado.....	R\$160mil
STO ANTONIO-110256 -casa p/ 6sls, ideal p/ saúde.....	R\$750mil
CENTRO-29730 -3 imóveis comerc em ótimo local.....	INE IMOB

SANTANA - 6488 - salão comercial c/80m². 2wc. R\$80mil

MANSOUR-130668-12x25, ótimo local.	R\$80mil
R. LDO PATROCÍNIO-128831-10x26	R\$125mil
JO PRESIDENTE-130748-12x25, ótimo local.	R\$135mil
R. CASENINO DE ABREU-226611-400m² plano.	R\$140mil
JO MARISA-129882-a/t 308 m², ótimo local.	R\$180mil
L. CARAZZA-124065-ter.990m², esquina, próx R. Eliezer.	R\$330mil
AV. BAGAÇU-30800-a/4 900 m², testada 20mts	INEJMOB
HIGIENÓPOLIS-189338-875.13, ótimo	R\$700mil

domingo, 18 de abril de 2021

Classificados

PINHEIROS

03 dorm, sala, cozinha, WC social, piso frio e forrada R\$: 95 mil, .
☎ 3625-4000

113614

PLANALTO

2 dorms (1 st), 2 salas, churrasqueira, 3 vagas. R\$ 300 MIL, . Imob. Fernandes & Nascimento - Creci-27767J
☎ F:3304-4861

114429

RESIDENCIAL LARANJEIRAS

3 dorms (1 st), 2 vagas. R\$ 370 MIL. ACEITA PERMUTA EM TERRENOS, . Imob. Fernandes & Nascimento - Creci-27767J
☎ F:3304-4861

114426

SUMARÉ

3 dorms (1st) c/ arms, 2 salas, 3 vagas. R\$ 400MIL, . Imob. Fernandes & Nascimento - Creci-27767J
☎ F:3304-4861

114483

TV

R: PROF. JOÃO EV. COSTA: 03 dorm, sala, cozinha, 03wc, área de serviço, churrasqueira, edícula com 1 dorm, WC R\$: 280mil, .
☎ 36254000

113619

VENDE-AR

Rua: Saverio Safioti: Paraíso: 03 dom, sala dupla, churrasqueira, área de reunião, edícula com 2 dorm, WC, R\$: 400 mil, . Imob. Marco Antônio

VILA ESTADIO:

01 suite, 02 dormit., armários, 03 salas, lavabo, cozinha modulada, despensa, wc serviço, terreno 520m2 A/C 265m2 R\$ 620.000,00, . Meta Imóveis - Creci-30245-J
☎ F:3623-6579

114390

VL STA. MARIA

3 DORMS., 2 SLS., EDICULA., LAJE. GAR. 2 R\$ 365.000, . Imob. Aliança - 22998
☎ F: 3305-7531

114239

VL. ESTADIO

: TER. 11 X 40 3 DORMS., ST., ARM.EMB., 2 SLS. AMPLAS., COZ., AR., GAR. 4., CHURQ. R\$ 5700.000, . Imob. Aliança - 22998
☎ F: 3305-7531

114237

Comercial

B. IPANEMA

Rua Alvarez Azevedo: salão com 150 m2 aproximadamente, laje, acessibilidade, R\$ 1.200,00 negociável, . Meta Imóveis - Creci-30245-J
☎ F:3623-6579

114418

GALERIA ANTARES

Rua Luis Pereira Barreto: Sala com 30m2, ar condicionado split e parcialmente mobiliada. R\$ 800,00, . Meta Imóveis - Creci - 30245-J
☎ F:3623-6579

114419

ALUGA-SE

- Rua Luis Pereira Barreto: sala com 50m2 - R\$ 1.600,00, . Meta Imóveis - Creci - 30245-J
☎ F:3623-6579

114417

ALUGA-SE

ALBINO ANTONIO DIAS: JD DAS OLIVEIRA: salão grande com 01 wc e pia, R\$: 400,00, . Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F: 3625-4000

112363

ALUGA-SE

Pontos Comerciais - Centrais a partir de R\$700,00, .
☎ 98114-6300/98118-5453/3623-8114

111717

ALUGA-SE

Vila Mendonça: Imóvel bem localizado de esquina, próximo a Santa Casa. Adaptação conforme necessidade do cliente, . Imob. Fernandes & Nascimento - Creci-27767J
☎ F:3304-4861

114519

ALUGA -SE

R: Tibiriça: T: 495m2, salão com estac, ideal para Igrejas R\$: 3.500,00 aceita proposta, . Marco Antônio Garcia - 5237
☎ F: 3625-4000

114281

COMERCIAL VENDIDA

R. Duque de Caxias: Imóvel Comercial medindo 615,00 m2 (E S Q U I N A) R\$1.000.000,00 Negociável, . Meta Imóveis - Creci - 30245-J

RANCHO BURITAMA

.4 dorms, 5000m2....R\$900MIL, . Imob. Fernandes & Nascimento - Creci
☎ F:3304-4861

114531

COMPRO TERRENO

Na Beira do Rio Tietê, .
☎ 3621-1856

114524

COND PORTO SEGURO

1062M2 as margens do Rio Tietê, com churrasqueira, quiosque, wc, cozinha R\$ 120 mil, . Moraes Imóveis - 99112-F
☎ F: 3622-6469

113716

COND.VITÓRIA

.2 dorms, sala, 800m2....R\$280MIL, . Imob. Fernandes & Nascimento - Creci
☎ F:3304-4861

114527

VAERONÁUTICA

Chácara c/ 3500m2...R\$1400 MIL, . Imob. Fernandes & Nascimento - Creci
☎ F:3304-4861

114533

VENDE-SE

Condomínio Mansur: T: 12x25= 300m2, murado R\$: 110 mil, aceita permuta, . Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F:3625-4000

114316

VENDE-SE

Sítio Guararapes: Porta do Céu: 2 alqueires, só pasto, aguada por 2 correios R\$: 160 mil, aceita troca

B. BANDEIRAS

-Rua Euclides da Cunha - lote medindo 11 x 24 R\$ 190.000,00 negociável (oportunidade), . Meta Imóveis - Creci-30245-J
☎ F:3623-6579

114405

JD. NOVA YORK

11 x 25 - asfalto R\$ 85.000, . Aliança Neg Imob. - 22998
☎ F: 3305-7531

114523

B:VERDE PARK.

R: AMADEU VUOLO: 02 terrenos 06x25 cada, com estrutura para barracão, R\$: 30 mil cada, . Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F: 3625-4000

113118

BAIRRO LAGO AZUL:

Rua: JOSE HAROLD MALHADO ROSA T: 250m2 com muro nas laterais, R\$: 45 mil, . Marco Antônio Garcia - 57322
☎ F: 3625-4000

111426

COND CASABLANCA:

375 m2 com excelente localização - R\$ 280.000,00 Oportunidade - Aceita Permuta, . Meta Imóveis - Creci-30245-J
☎ F:3623-6579

114403

COND. FECHADO

Habiana 1 - 390,00 m2. R\$ 220.000, . Aliança Neg Imob. - 22998
☎ F:3305-7531

114369

CONDOMÍNIO VILA TOSCANA

550 m2 - R\$ 290.000,00, . Meta Imóveis - Creci - 30245-J

VENDE-SE

Área de 1.200 m2 de frente opara Rod Eliezer M Magalhães - Excelente localização, acesso privilegiado. R\$ 450,00 o m2, . Meta Imóveis - Creci-30245-J
☎ F:3623-6579

114407

VENDE-SE

COND. MANSUR : TER. C/ 12,00 MTS. DE FRENTE. VLR. 80.000, . Imob. Aliança - 22998
☎ F:3305-7531

114380

SE OFERECE

SENHORA COM CURSO SE OFERECE PARA TRABALHAR COMO CUIDADORA OU DIARISTA, .
☎ (18) 99815-6925

114338

Prest. de Serviços

A SUA CASA TRINCOU?

Mega reforço de fundações, .
☎ 1899816-3000

114325

CONTRATA-SE

"Busca-se Estagiário para área de Tecnologia, com foco no desenvolvimento de projetos e redes. Cursando: Bacharel ou Tecnólogo em Sistemas da Informação, Engenharia da Computação, Ciências da Computação, ou cursos correlatos. Habilidades que iremos desenvolver: Configuração de

18 3608-8100 • 18 3301-7484

imobiliariaeldorado@hotmail.com | Rua Bagaçu, 45 • Jd. Sumaré • Araçatuba/SP

VENDA • LOCAÇÃO • ADMINISTRAÇÃO • DEPTO. JURÍDICO • SEGURO

R\$ 700,00	Cd:119/1	Santana	R\$ 550,00
R\$ 650,00	Cd:647	Morada dos Nobres	R\$ 550,00
R\$ 600,00		2Dorm.sala,wc,cozinha,1garagem	
R\$ 550,00		2Dorm.sala,wc,cozinha,área de serviço,1gar	
R\$ 500,00			
R\$ 450,00			
R\$ 400,00			
R\$ 350,00			
R\$ 300,00			
R\$ 250,00			
R\$ 200,00			
R\$ 150,00			
R\$ 100,00			
R\$ 50,00			

VENDA COMERCIAL

Cd:V321	Higienópolis	R\$1.800.000,00
	800m² terr. e 420m² constr. próx. Casa Europa	
Cd:V717	Paraíso	R\$850MIL
	600M², Aceita Permuta, ótima oportunidade	
Cd:V477	Santana	R\$790MIL
	300M², ótima oportunidade para investir	
Cd:V179	Santana	R\$850MIL
	600M², ótima oportunidade, salão de esquina	
Cd:V383	Concordia I	R\$170MIL
	2 salões 62M² cada, piso frio	

VENDA RESIDENCIAL

Cd:V156	Birigui	R\$ 1.450.000,00
	4Dorm(3suítes),salas, copa, coz,arm emb, laje	
	churr, desp, piscina, 4gar, Aceita Permuta	
Cd:V894	Habiana	R\$ 900MIL
	3SAs, A Emb, closet, sala, wc, coz, desp, piscina, gar	
Cd:V908	Vila Mendonça	R\$ 400MIL
	2Dorm(1st),salas, wc, coz, armários embutidos	
	escritório, gar, próximo santa casa	
Cd:V985	Vila Santa Maria	R\$ 330MIL
	3Dorm,sala,coza,wc,coz,área de serviço, 3gar	
Cd:V139	Alvorada	R\$ 300MIL
	2Dorm(1st),sala,coz,Arm,Emb, churr,wc,4gar	
Cd:V279	Santana	R\$ 300MIL
	2Dorm,sala,coz,2wc,churr,a serviço,ótima,3gar	
Cd:V286	Jd. Presidente	R\$ 300MIL
	3Dorm,2salas,wc,coz,arm,emb,laje,5 gar,a serv	

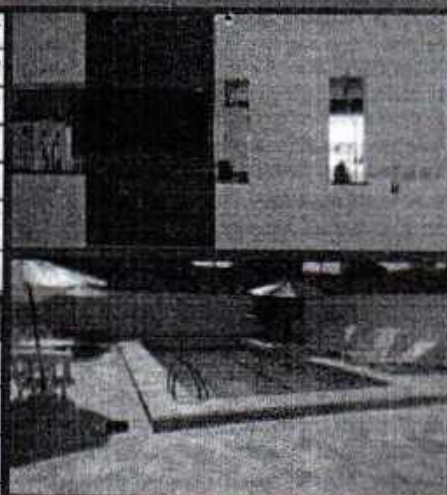
Cd:V862	Dona Amélia	R\$ 295MIL
	3Dorm(1st), sala, copa, wc, coz, arm, emb, laje	
Cd:V808	Dona Amélia	R\$ 250MIL
	3Dorm,sala,wc,cozinha,gar,laje	
Cd:V668	Umuarama/Cond.	R\$ 199MIL
	2Dorm(1st),sala,coz,Arm,Emb,wc,1gar,ótimo	
Cd:V911	Paraíso	R\$ 190MIL
	3Dorm,sala,coz,2wc,3gar, Forro madeira, p. frio	
Cd:V278	Vila Alba	R\$ 180MIL
	3Dorm(1suíte),sala,coz,wc,laje,despensa,gar	
Cd:V868	N.S Aparecida	R\$ 165MIL
	3Dorm,sala,cozinha,wc,laje,2gar	
Cd:V704	Panorama	R\$ 155MIL
	2Dorm,sala,wc,coz,a serv,laje,gar,150m²	

VENDA APARTAMENTO

Cd:V243	Florencia	R\$ 500MIL
	3Dorm(2st),sala,coz, arm,embutidos,104m², 2gar	
Cd:V317	Center Park	R\$ 280MIL
	3Dorm(1st),sala,wc,coz,a serv, portaria 24h,gar	
Cd:V609	Mediterrâneo	R\$ 270MIL
	2Dorm,sala,wc,Arm, emb,coz,piscina,salão,gar	
Cd:V566	Portal da Guaratiba	R\$ 200MIL
	3Dorm,sala,wc,cozinha,a serv,lazer,88m²,1gar	
Cd:V309	Pedro Perri	R\$ 90MIL
	2Dorm,sala,wc,cozinha,nova a serv, Terezo, 1gar,ótimo	

VENDA TERRENO

Cd:V162	Higienópolis	R\$ 230MIL
	300M², murado,excelente localização	
Cd:V267	Nova York	R\$ 290MIL
	525M², dois terrenos, excelente localização	
Cd:V217	Água Branca	R\$ 90MIL
	250M², excelente localização	
Cd:V338	Vista Verde	R\$ 50MIL
	25 x 10, localizado na Rua Fundadores	



www.imobiliariaeldorado.com.br

f imobiliariaeldoradoata

eldoradoimob_ata

Fátima - 18 99115.4653

18 3623 8907

R. Cussy de Almeida, 845 - AraçatubaSP

\$ 4000,00	SANTIAGO - 3 sts, 3 sts, escritório, 3 vagas \$ 1400 mil	ANTILHAS - 3 dorms(st), AE - \$ 270 mil	JUSSARA - 2 sts(1 AE), 2 sts, coz c/ AE \$ 290 mil
\$ 3000,00	ALBATROZ - 3 suítes, 3 salas, 3 vagas \$ 1000 mil	BANCO REAL - 3 dorms, 2 sts \$ 250 mil	PRESIDENTE - 3 dorms(st), 2 sts, \$ 270 mil
\$ 1200,00	D. GOULD - 3 sts, AE, 3 sts, 4 gar - Permuta	P. SEGURO - 3 dorms(st), 3 AE, 2 gar \$ 240 mil	SANTANA - 2 dorms(st), AE, forro, 10x30 \$ 270 mil
\$ 1200,00	CENTRAL PARK - 3 sts, AE, 3 sts - Sob Consulta	N. IORQUE - 3 dorms, 2 AE, 2 sts \$ 220 mil	S. JOAQUIM - 3 dorms(st), 2 sts, laje \$ 250 mil
\$ 1000,00	ANDORRA - 3 sts, AE, 3 sts, 4 vagas \$ 1100 mil	MARIA ROSSINI - 2 dorms, 2 AE, LINDO \$ 140 mil	CONCORDIA - 2 dorms(st), piscina, forro \$ 230 mil
\$ 700,00	CALIFORNIA - Cobertura, 3 dormitórios(st), 3 salas, 180 m2 \$ 950 mil	AGUILERA - 1 dorms(AE), 2 sts, coz c/ AE \$ 140 mil	IPORA - 3 dorms(st), coz c/ AE \$ 240 mil
\$ 850,00	COLORADO - 3 suítes, 3 salas, varanda \$ 940 mil	TOKIO - 2 dorms, st, coz, banheiro \$ 150 mil	IPANEMA - 2 dorms(st), sala 2 ambientes \$ 185 mil
\$ 850,00	MAINA - 3 sts, AE, 3 sts, gourmet \$ 850 mil	ITAMARACA - 2 dorms, c/ armários \$ 100 mil	CONCORDIA - 3 dorms(st), st, coz \$ 170 mil
\$ 750,00	IBIZA - 3 sts, c/ AE, 3 sts, 2 vagas \$ 800 mil	THE GIFT - 2 dorms(st), 96m² \$ 65 mil + fin	N. VILLE - 2 dorms, 1 AE, st, coz c/ AE \$ 160 mil
\$ 750,00	AMERICA - 3 sts, AE, 2 sts, gourmet \$ 750 mil	ALEGRIN - 2 dorms, split, st, coz \$ 60 mil + fin	OURO PRETO - 3 dorms, st, nova \$ 160 mil
\$ 600,00	METROPOLITAN - 3 sts, 2 sts, gourmet \$ 720 mil	CASAS P/ VENDA	
\$ 620,00	VANCOUVER - 3 sts, 3 sts, gourmet \$ 650 mil	CD JARDIM - 3 sts, AE, 3 sts, home, lazer c/ piscina	UNIVERSO - 2 dorms(st), st, nova \$ 140 mil
			V. GROSSO - 3 dorms(st), 2 sts, forro \$ 130 mil
			LA ESTE - 2 dorms, st, nova \$ 120 mil

38

OFERTA-05

2 FOLHA DA REGIÃO

Araçatuba, Domingo, 22 de dezembro de 2019
>>Classificados**REAL**
IMÓVEIS

CRECI 125690

**3608.8282**

veis.com.br

LO-0023 Centro loja com 76m², galeria do multicolos R\$ 3.500,00**SL-0042** Av. Brasília salão com 372m², 04 wcs, ót local R\$ 3.500,00**SL-0052** R. Baguaçu nº 1780 22 salas, 12 wcs, próx Unip R\$ 7.000,00**APTOS P/VENDA****AP-0962** Ed. Aguilera 02 dorm, sala, cozinha, 01 vaga, Ocasão R\$ 115 mil**AP-0953** Ed. Antonella 02 dorm, sala, coz, wc, 01 vg, Novo! R\$ 155 mil**AP-0863** Ed. Munich 02 dorm c/arm, sala, coz c/arm, 01 vaga R\$ 140 mil**AP-0922** Ed. Bancários 02 dorm, sala, cozinha c/arm, 01 vaga R\$ 180 mil**AP-0452** Ed. Canaã PróxDelity 03 dorm(01st), coz, 01 vaga R\$ 185 mil**AP-0925** Ed. The Park 02 dorm (01st), coz c/arm, 02 vgs, Ocasão R\$ 189 mil**AP-0598** Ed. Arcadas do Icarai 03 dorm c/arm (01st), 2 vgs R\$ 220 mil**AP-0576** Ed. Ilha Bela 03 dorm c/arm(01st), coz, c/arm, 01 vg R\$ 260 mil**AP-0936** Ed. Ana Belle 02 dorm(01st c/arm), próx Muffato R\$ 290 mil**AP-0547** Ed. Mansour 03 dorm c/arm(01st), coz c/arm, ót R\$ 299 mil**AP-0623** Ed. Oriente 02 dorm c/arm(01st), coz c/arm, 01 vaga R\$ 300 mil**AP-0851** Ilhas do Pacífico (Centro) 02 dorm (01st), 02 vgs, Novo! R\$ 330 mil**AP-0917** Ed. Rodrigues 02 dorm c/arm (01st), coz c/arm, 01 vg R\$ 345 mil**AP-0458** Ed. Colaferro 03 dorm(01st), sala, coz, 02 vagas, Novo! R\$ 395 mil**AP-0588** Ed. Manacás 03 dorm c/arm (01 st), lavabo, 2 vgs R\$ 395 mil**AP-0946** Ed. Belo Horizonte 03 dorm c/arm(01st), lazer completo R\$ 430 mil**AP-0764** Ed. Flamboyant 03 dorm c/arm (01st), lavabo, ót R\$ 460 mil**AP-0934** Ed. Ortolan 03 dorm c/arm(01st), coz c/arm, 02 vagas R\$ 465 mil**AP-0447** Ed. Califórnia 03 dormc/arm(01st), sacada gourmet R\$ 480 mil**AP-0965** Ed. Duetto Boulevard 03 dorm c/arm (01st), 02 vagas R\$ 550 mil**AP-0943** Ed. San Sebastian 03 sts c/arm, 02 vgs, Centro, ót R\$ 660 mil**AP-0852** Ed. América 03 sts c/arm, sacada gourmet, 02 vgs R\$ 720 mil**AP-0794** Ed. Philadelphia 03 sts c/arm, lavabo, 03 vgs, Novo! R\$ 750 mil**AP-0957** Ed. Metropolitan 03 sts c/arm, sacada gourmet, 03 vgs R\$ 780 mil**AP-0543** Ed. Stambul 03 sts c/arm, rico em armários, 02 vgs R\$ 800 mil**AP-0881** Ed. Diamante D Gould 03 sts c/arm, diferenciado R\$ 1.150.000,00**CASAS P/VENDA****CA-0684** Guanabara 03 dorm, sala, cozinha, quintal, ót R\$ 140 mil**CA-0729** Santana 03 dorm, sala, cozinha, wc, quintal amplo R\$ 220 mil**CA-0810** J. Prado 03 dorm (01st), coz c/arm, 02 vgs, ót local R\$ 250 mil**CA-0793** Amizade 02 dorm, sala, coz, quintal, ót local, 03 vgs R\$ 250 mil**CA-0783** Nova York 02 sts c/arm, coz, churras, ót local, 02 vgs R\$ 270 mil**CA-0455** Aclimação 3dorm(1st), copa, cozinha, 4vgs, ót R\$ 290 mil**CA-0818** Nova York 03 dorm c/arm(01st), sala, churras, ót R\$ 300 mil**CA-0762** Ipanema 02 dorm c/arm(01st), coz c/arm, 02 vgs R\$ 300 mil**CA-0768** Nova York 03 dorm c/arm(01st), 03 vgs, Nova! R\$ 435 mil**CA-0697** Ipanema 03 dormc/arm(01st), 02 salas, churras R\$ 350 mil**CA-0680** Cond. Manhattan 03 dorm(01st c/closet), 02 vagas R\$ 350 mil**CA-0800** Bandeiras 03 sts, 02 salas, coz c/arm, churras, 02 vgs R\$ 400 mil**CA-0781** Cond. Barcelona 03 dorm c/arm(01st), sobrado, Novo R\$ 500 mil**CA-0740** Cond. London Viles sobrado, 03 dormc/arm(01st), 02 vgs R\$ 520 mil**CA-0245** Cond. Mansour 04 dorm c/arm(01st), coz c/arm, Ocasão R\$ 530 mil**CA-0520** Centro 04 dorm(01st), 02 salas, ót p/escritório, 02 vgs R\$ 590 mil**CA-0785** J. Sumaré 03 dorm c/arm(01st), coz/arm, sala 03 amb, R\$ 750 mil**CA-0741** Cond. Delta Park 04 sts c/arm, piscina, escritório, ót R\$ 980 mil**CA-0814** Cond. Habiana II 03 sts c/arm, piscina aquecida R\$ 1.000.000,00**CA-0779** Cond. Vila Toscana 03 sts c/arm, piscina, Nova R\$ 1.300.000,00**CH-0010** Cond. Vila Verdeterr 5.665m², 04 dorm, pis R\$ 2.200.000,00**TERRENOS/COMERCIAL P/VENDA****TE-0125** Cond. Itapoã terreno 750m², ótima local, Ocasão R\$ 58 mil**TE-0126** Cond. Mansour terreno 300 m², ót local, Ocasão R\$ 70 mil**TE-0114** Cond. Barcelonaterreno com 200 m², ót local R\$ 75 mil**TE-0055** Concórdia III terreno com 290m², Ocasão R\$ 79 mil**TE-0064** Vila Nova R. Pirajá vizinho do nº 658, 300m² R\$ 120 mil**TE-0047** Cond. Habiana II terreno 390m², ót localização R\$ 160 mil**TE-0110** Cond. Royal Boulevard 400m², ót local, Ocasão 180 mil**TE-0108** Cond. Delta Park terreno 448m², Ocasão R\$ 190 mil**TE-0096** Cond. Alphaville terreno, ót localização 476m² R\$ 210 mil**TE-0113** Cond. Vila Toscana terreno 435m², ót localização R\$ 210 mil**RA-0010** Cond. Amigos do Rio 02 dorm, 03 wcs, piscina, ót R\$ 420 mil**PR-0003** Vila Mendonça clínica locada, 04 salas, Ocasão R\$ 450 mil**TE-0073** Higienópolis terreno com 961m², ótima localização R\$ 630 mil**CH-0011** Água Limpa 06 alqueires, casa 02 dorm, Ocasão R\$ 750 mil**TE-0127** Vila Mendonça próx INSS terr com 600m², ót local R\$ 800 mil**SL-0046** Av. Luiz Pereira Barreto salaó, terr 433m² R\$ 1.250.000,00

11 dorm, co-
dorm, Próx-
, copa, coz,
02 dor, sala,
a, coz c/arm,
1 dorm c/ar-
salas, ót p/
m(01st), es-
piscina, 04
(02sts), pis-
c/arm), es-
ÇÃO
vc, ót locali-
com 30m²,
n², portaria,
66m², blin-
m², wc, 01
salas, copa,
1280 salão
loja 81m²,
om 550m²,
300m², ót-



39

SINDUSCON - OESP

BOLETIM REFERENTE AO MÊS DE: janeiro/2023

Custo Unitário Básico na Região Oeste do Estado de São Paulo, Padrão R8-N

Composição	R\$/m²	Participação (%)
Mão de obra (com encargos sociais)*	1.045,93	54,50%
Material	769,66	40,10%
Despesas administrativas	94,87	4,94%
Equipamentos	8,74	0,46%
Total	1.919,20	100,00%

(*) Enc Sociais: 156,80 (%)

(*) Custo Unitário Básico na Região Oeste do Estado de São Paulo, em R\$/m²

	Padrão baixo Custo e %	Padrão normal Custo e %	Padrão alto Custo e %
R-1	1.885,22 0,07	R-1 2.295,62 0,08	R-1 2.773,12 0,07
PP-4	1.711,14 0,07	PP-4 2.215,15 0,04	R-8 2.258,17 0,02
R-8	1.638,91 0,04	R-8 1.919,20 0,02	R-16 2.420,78 -0,01
PIS	1.261,22 0,06	R-16 1.853,76 0,04	

(*) 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 na Região Oeste do Estado de São Paulo, em R\$/m²

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

	Padrão normal Custo e %	Padrão alto Custo e %	Custo e %
CAL-8	2.236,21 -0,02	CAL-8 2.350,97 -0,01	RP1Q 1.937,48 0,15
CSL-8	1.935,10 -0,05	CSL-8 2.071,83 -0,04	GI 1.061,80 0,01
CSL-16	2.580,16 -0,05	CSL-16 2.758,75 -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.

Salários Médios sem encargos sociais na Região Oeste do Estado de São Paulo.

Função	R\$/h	Variação (%)
Pedreiro - Qualificado	10,57	0,00
Servente Não Qualificado	8,65	0,00

Salários Médios com encargos sociais na Região Oeste do Estado de São Paulo.

Função	R\$/h	Variação (%)
Engenheiro	43,01	0,00

Custo da Construção Residencial na Região Oeste do Estado de São Paulo, Padrão R8-N, Índice Base Fev/07=100

MES	GLOBAL				MAO DE OBRA				MATERIAL				ADMINISTRAÇÃO				EQUIPAMENTOS			
PERÍODO	ÍNDICE	MES	ANO	12 M	ÍNDICE	MES	ANO	12 M	ÍNDICE	MES	ANO	12 M	ÍNDICE	MES	ANO	12 M	ÍNDICE	MES	ANO	12 M
jan/22	267,52	0,33	0,33	11,81	326,98	0,00	0,00	7,59	209,39	0,80	0,80	18,86	382,39	0,00	0,00	7,19	167,57	0,83	0,83	9,17
fev/22	269,45	0,72	1,05	11,23	329,96	0,91	0,91	8,57	210,31	0,44	1,24	16,15	385,87	0,91	0,91	5,32	169,09	0,91	1,74	7,80
mar/22	270,10	0,24	1,30	10,47	329,96	0,00	0,91	8,57	211,51	0,57	1,82	14,10	385,87	0,00	0,91	5,32	172,66	2,11	3,89	10,08
abr/22	271,42	0,49	1,79	9,59	329,96	0,00	0,91	8,57	214,03	1,19	3,03	11,82	385,87	0,00	0,91	5,32	172,85	0,11	4,01	8,30
mai/22	283,39	4,41	6,28	8,98	352,00	6,68	7,65	7,66	218,57	2,12	5,22	12,17	386,37	0,13	1,04	1,70	173,26	0,24	4,25	8,41
jun/22	285,32	0,68	7,01	9,32	352,00	0,00	7,65	7,66	222,22	1,67	6,98	13,19	386,37	0,00	1,04	0,50	176,43	1,83	6,16	8,79
jul/22	294,25	3,13	10,35	12,24	371,61	5,57	13,65	13,66	222,98	0,34	7,34	12,28	386,37	0,00	1,04	0,50	181,21	2,71	9,04	11,61
ago/22	294,99	0,25	10,63	11,96	371,61	0,00	13,65	13,66	224,45	0,66	8,05	11,35	386,37	0,00	1,04	0,50	177,28	-2,17	6,67	7,89
set/22	295,37	0,13	10,77	11,33	371,61	0,00	13,65	13,66	223,78	-0,30	7,73	9,10	386,37	0,00	1,04	0,50	176,09	-0,67	5,96	7,17
out/22	295,46	0,03	10,81	11,36	371,61	0,00	13,65	13,65	223,94	0,07	7,80	9,11	386,37	0,00	1,04	1,05	175,69	0,34	6,32	7,52
nov/22	296,17	0,24	11,07	11,23	371,61	0,00	13,65	13,65	225,28	0,60	8,45	8,80	386,37	0,00	1,04	1,05	177,68	0,56	6,91	7,61
dez/22	296,73	0,19	11,28	11,28	371,61	0,00	13,65	13,65	226,32	0,46	8,95	8,95	386,37	0,00	1,04	1,04	177,68	0,00	6,91	6,91
jan/23	296,79	0,02	0,02	10,94	371,61	0,00	0,00	13,65	226,41	0,04	0,04	8,13	386,37	0,00	0,00	1,04	177,48	-0,11	-0,11	5,91

40



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_0N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_0N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,166	0,180
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,676	0,690
	1.2- CASA	1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,058	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,398	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,600
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,910	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador 1,032 Com elevador 1,260	1,268 1,470	1,500 1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,512 Com elevador 1,692	1,740 1,920	1,980 2,160
	1.3- APARTAMENTO	1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,992 Com elevador 2,172	2,226 2,406	2,400 2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,952	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 0,972 Com elevador 1,200	1,208 1,410	1,440 1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,452 Com elevador 1,832	1,656 1,836	1,860 2,040
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,872 Com elevador 2,052	2,046 2,286	2,220 2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
	2.2- GALPÃO	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,68		
		3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA				

41

5- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

5.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

5.2- O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

5.3- O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

5.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	10	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

5.5- Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação - I_a - e a vida referencial - I_r - relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	B	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,327	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



43