



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª (Segunda) Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

- * Autos de Execução de Título Extrajudicial.
- * **Processo nº 1003205-48.2017.8.26.0576**
- * Exequente: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – Previ
- * Executado: Tara Singh e outro.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima
epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de apresentar o seu
LAUDO DE AVALIAÇÃO, pedindo a juntada do mesmo aos autos.

Termos em que,
Espera deferimento.

São José do Rio Preto, 23 de agosto de 2018.



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 O presente feito trata-se de Autos de Execução de Título Extrajudicial – Hipoteca, requerida por Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – Previ contra Tara Singh e outro – Processo nº 1003205-48.2017.8.26.0576 que flui pela 2ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.
- 1.2 No referido Despacho de fls. 129/130 dos autos, o MM. Juiz deferiu a penhora do imóvel descrito na Matrícula nº 48.836 do 1º O. R. I. desta Comarca (fls. 45/46), o qual possui a seguinte descrição:

“Um terreno com frente para a rua Projetada 01, constituído pelo lote 04, da quadra 19, medindo 12,50 metros de frente para a citada rua; 12,50 metros nos fundos, dividindo-se com Marinho de Almeida, por 32,00 metros de um lado, dividindo-se com o lote 03 e 32,50 metros do outro lado, dividindo-se com o lote 5, com a área de 400m², situado no bairro Santos Dumont, desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto. Cadastrado na PM sob nº 0210674000”.
- 1.3 O MM. Juiz, em seu Despacho de fls. 306 dos autos, nomeou este engenheiro signatário para avaliação do imóvel penhorado. Ficou ainda facultado às partes a indicação de assistente técnico e oferta de quesitos.
- 1.4 A autora, às fls. 318/321 dos autos, indicou como assistentes técnicos o Dr. Marcos Alves e o Dr. Maurício Cardoso Loureiro, telefone (21) 2220-3692, e-mail: previ.atlantida@atlantidapericias.com, e formularam quesitos.



- 1.5 De acordo com o documento de fls. 326 (Certidão de Publicação de Relação), o MM. Juiz deferiu a realização da perícia para o dia 10 de julho de 2018 as 8:30 horas. Na ocasião dos exames no local, fomos acompanhados pelo requerido, senhor Tara Singh.

2 - EXAMES -

Por ocasião dos exames, constatamos o seguinte, com relação ao imóvel em pauta:

2.1 DO TERRENO:

O terreno que contém a casa em questão possui as seguintes principais características:

- * Matrícula nº 48.836 do 1º O.R.I.
- * Designação: lote 04 da quadra 19, Santos Dumont.
- * Cadastro Municipal nº 0210674000.
- * Formato: retangular.
- * Frente: 12,50 metros para a rua Bonfá Natale.
- * Lateral 1: 32,00 confrontando com o lote 03.
- * Lateral 2: 32,50 metros confrontando com o lote 05.
- * Fundos: 12,50 metros confrontando com Marinho de Almeida.
- * Área: **400,00 metros quadrados.**

2.2 DAS BENFEITORIAS (construções):

No terreno acima apontado, há uma edificação de natureza e ocupação residencial que passamos a descreve-la:

- * Emplacamento municipal: nº 1972 da rua Bonfá Natale.
- * Cobertura: telhas cerâmicas sobre madeiramento.
- * Forro: de laje com moldura de gesso; exceto no local da churrasqueira.



- * Piso:
 - cerâmico (40 x 40) no recuo frontal.
 - cerâmico (30 x 30) na garagem.
 - tacos de madeira (10 x 40) no hall.
 - tacos de madeira (10 x 40) na sala de estar.
 - tacos de madeira (10 x 40) na sala de TV.
 - cerâmico (30 x 30) na sala de jantar.
 - cerâmico (30 x 30) na cozinha.
 - cerâmico (30 x 30) na área de serviço.
 - cerâmico (30 x 30) no banheiro da área de serviço.
 - cerâmico (30 x 30) no dormitório da área de serviço.
 - cerâmico (30 x 30) no local onde se encontra a churrasqueira.
 - tacos de madeira (10 x 40) nos 3 dormitórios.
 - cerâmico (30 x 30) no banheiro social.
- * Revestimentos:
 - azulejos (20 x 25) em toda a extensão das paredes da cozinha.
 - azulejos (20 x 25) em toda a extensão das paredes da área de serviço.
 - azulejos (20 x 25) em toda a extensão das paredes dos banheiros.
- * Pintura: látex sobre massa corrida.
- * Esquadrias: de madeira de ferro com vidro.
- * Compartimentos:
 - garagem para dois veículos.
 - hall.
 - sala de estar.
 - sala de TV.
 - sala de jantar.
 - cozinha.
 - área de serviço com dependências de empregada (WC + dormitório com armário embutido).
 - quintal com churrasqueira e pia.
 - 03 dormitórios sendo 1 tipo apartamento, com armários embutidos.
 - banheiro social.
- * **Área total construída: 219,00 metros quadrados.**



2.3 DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

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

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

3 - METODOLOGIA -

Para estimarmos, o valor de mercado do bem em questão, seguiremos os preceitos básicos da NBR 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, procedendo da seguinte maneira:

- 3.1** Aplicaremos o chamado MÉTODO EVOLUTIVO, ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização.
- 3.2** Para o cálculo do valor de mercado do terreno nú, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($q_t = R\$/m^2$).

Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_t = A_t \times q_t$$

Onde:

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno

q_t = valor unitário obtido em pesquisa



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

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

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

Onde:

K_d = coeficiente de depreciação

K = obtido em tabela (Ross - Heidecke)

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

Onde:

V_b = Valor da benfeitoria

A_b = Área da benfeitoria

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

K_d = Coeficiente de depreciação

- 3.4** Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel.

V_t = Valor do terreno.

V_b = Valor da benfeitoria.

F_c = Fator de comercialização



✚ Observação 1: Para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Editora Pini; que é o seguinte:

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

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%

Até cinco anos → 30%

Até dez anos → 20%

Até quinze anos → 10%

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

Idade do Prédio: Novo até um ano → 25%

Até cinco anos → 15%

Até dez anos → 10%

Até quinze anos → 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%

Até cinco anos → 30%

Até dez anos → 20%

Até quinze anos → 10%

✚ Observação 2: a título de controle da perícia consultamos as seguintes imobiliárias/corretores:

- Imobiliária Lux – Informante Sr. Paulo – fone: 3011-4422/3011-4433
- Imobiliária Inca – Informante Sr. Vanderlei – fone: 3232-7122
- Corretor Sr. Marcos Lacerda – fone: 3232-5830.
- Imobiliária Magnum – Informante Sr. José Carlos – fone: 4009-5800.

✚ Observação 3: ainda a título de controle da perícia fazemos seguir em anexo seis amostras de imóveis residenciais colocados à venda na região do imóvel em pauta.

4 - CÁLCULOS DOS VALORES -



4 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado do bem em questão:

4.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

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

$$q_t = \text{R\$ } 800,00/\text{m}^2$$

4.1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 400,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 800,00/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 320.000,00$$

4.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

4.2.1 Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$q_b = \text{R\$ } 1.989,12/\text{m}^2$$

4.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 47,2 \text{ (idade em percentagem da vida = 58\%)}$$

Daí:

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

$$K_d = (100 - 47,2) \div 100$$

$$K_d = 0,528$$



4.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 219,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.989,12/\text{m}^2 \times 0,528$$

$$V_b = \text{R\$ } 230.005,92$$

4.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

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

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 320.000,00 + \text{R\$ } 230.005,92) \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 550.000,00 \text{ (arredondando)}$$

5 - QUESITOS DA AUTORA DE FLS. 319/321 -

5.1 Queira o Ilmo. Perito descrever o(s) tipo(s) de bem(s) avaliados, identificando as áreas averbadas, ampliada e total.

Resposta: Na matrícula do imóvel objeto nº 48.836 do 1º O.R.I. consta uma área de terreno de 400,00m² e uma área de construção total de 219,00m² (AV.005/48.836).

5.2 Queira o Ilmo. Perito esclarecer qual a finalidade da avaliação do(s) imóvel(eis).

Resposta: O imóvel em pauta está sendo avaliado pelo signatário, em função da determinação constante da Decisão de fls. 306.

5.3 Queira o Ilmo. Perito determinar e informar os valores de mercado e de liquidação imediata.

Resposta: Conforme demonstrado anteriormente é de R\$ 550.000,00.



5.4 Queira o Ilmo. Perito classificar o(s) imóvel(eis) por liquidez: Baixa Liquidez, Liquidez Normal ou Alta Liquidez.

Resposta: Liquidez Normal.

5.5 Queira o Ilmo. Perito esclarecer quanto ao desempenho de mercado: recessivo, normal ou aquecido.

Resposta: Recessivo.

5.6 Queira o Ilmo. Perito esclarecer em relação à absorção pelo mercado: sem perspectiva, difícil, demorada ou rápida.

Resposta: Dificil.

5.7 Informe o Ilmo. Perito qual foi a metodologia empregada na avaliação do(s) imóvel(eis), justificando sua utilização.

Resposta: Vide, epígrafe 3 deste laudo, por favor.

5.8 Queira o Ilmo. Perito informar se existem dívidas, ônus, gravames ou outros eventos em relação ao(s) imóvel(eis) avaliado(s).

Resposta: O signatário não conseguiu informações a respeito. Consigne-se que, salvo maior Juízo, a rigor, o quesito foge à competência técnica deste perito.

5.9 Queira o Ilmo. Perito juntar fotografias coloridas do bem(s) avaliado(s), plantas de engenharia e arquitetura, pesquisa de mercado e outros objetos que julgar necessário.

Resposta: Vide documentos anexos.

5.10 Queira o Ilmo. Perito descrever as características da região em que está(ão) situado(s) o(s) imóvel(eis).

Resposta: Trata-se de região considerada como zona mista. O local é classificado como sendo Zona 2, ou seja, predominantemente residencial, de baixa densidade na qual admite-se a presença controlada de atividades comerciais e de serviços, não incômodos ao uso residencial.



5.11 Queira o Ilmo. Perito informar se o(s) imóvel(eis) ora financiado(s) sofreu alguns melhoramentos, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.

Resposta: O imóvel encontra-se dentro das condições normais de uso (regular), necessitando de pequenos reparos de manutenção.

5.12 Queira o Ilmo. Perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o(s) imóvel(eis), sob o ponto de vista comercial.

Resposta: O imóvel situa-se em zona mista (residencial e comercial). O local é classificado como sendo Zona 2, ou seja, predominantemente residencial, de baixa densidade na qual admite-se a presença controlada de atividades comerciais e de serviços, não incômodos ao uso residencial.

5.13 Queira o Ilmo. Perito informar se o(s) imóvel(eis) encontra-se em boas condições de uso.

Resposta: Sim. Necessita apenas de pequenos reparos de manutenção.

5.14 Queira o Ilmo. Perito informar se o(s) imóvel(eis) possui(em) cobrança judicial ou extrajudicial de cotas condominiais não pagas.

Resposta: O signatário não conseguiu informações a respeito. Consigne-se que, salvo maior Juízo, a rigor, o quesito foge à competência técnica deste perito.

5.15 Queira o Ilmo. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resposta: Vide, por obséquio, corpo do laudo e documentos anexos.

6 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em agosto de 2018, concluímos que o imóvel objeto desta perícia (**Matrícula nº 48.836 do 1º O.R.I.**), constituído de terreno (400,00m²) mais as benfeitorias existentes em seu interior (edificação residencial térrea com 219,00m²), possui valor de mercado da ordem de:

R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)



- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho (Processo nº 1003205-48.2017.8.26.0576 da 2ª Vara Cível) segue em 28 folhas, contendo 20 fotografias + cópia da tabela C.U.B. elaborada pelo Sinduscon-SP + cópia da tabela de Ross Heidecke + 6 pesquisas de mercado.

São José do Rio Preto, 23 de agosto de 2018.



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



Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar aspectos construtivos externos e internos do imóvel objeto desta avaliação, com frente para a rua Bonfá Natale nº 1972, Bairro Santos Dumont, em São José do Rio Preto-S.P.
(Matrícula nº 48.836)



R. Imperial, 230 - Centro – FONE: 3233-5490 / 99774-4132 – CEP 15015-610 – S.J. do Rio Preto – SP
E-mail: jabdanur@terra.com.br



















Setor de Economia



SindusCon
#novosindusconsp

Boletim Econômico - Julho de 2018

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
jun/17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,16	0,03	0,16	0,35	229,77	0,76	3,47	3,92
ago/17	189,60	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,85
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
out/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,40
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,66	1,60	1,60	231,83	0,00	4,40	4,40
jan/18	192,00	0,39	0,39	2,97	234,89	0,38	0,38	3,63	143,84	0,44	0,44	1,89	231,83	0,00	0,00	4,40
fev/18	192,65	0,28	0,68	3,23	234,89	0,00	0,38	3,63	145,00	0,81	1,26	2,61	231,83	0,00	0,00	4,40
mar/18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,65	144,86	-0,09	1,16	2,35	231,83	0,00	0,00	4,40
abr/18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,65	145,78	0,63	1,80	3,35	231,83	0,00	0,00	4,40
mai/18	194,01	0,56	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,62	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun/18	195,24	-0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54
jul/18	195,60	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2018

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	61,14
Material	485,51	35,66
Despesas Administrativas	43,58	3,20
Total	1.361,56	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2018 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.341,80	0,30	R-1	1.664,29	0,27	R-1	1.889,12	0,31
PP-4	1.218,54	0,35	PP-4	1.560,52	0,31	R-8	1.592,21	0,34
R-8	1.159,84	0,38	R-8	1.361,56	0,34	R-16	1.710,22	0,36
PIS	907,64	0,29	R-16	1.319,07	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2018 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	1.567,67	0,37	CAL-8	1.856,77	0,35
CSL-8	1.358,60	0,38	CSL-8	1.463,10	0,36
CSL-16	1.607,97	0,38	CSL-16	1.944,83	0,38
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.476,40	0,26			
GI	784,65	0,43			

(*) 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

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

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

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | 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 |



PESQUISAS DE MERCADO

VivaReal Internet LTDA. [BR] | [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santos-dumont-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-190m2-venda-R\\$560000](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santos-dumont-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-190m2-venda-R$560000)

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Casas à venda em São José do Rio Preto > Santos Dumont

Casa com 3 Quartos à Venda, 190 m² por R\$ 560.000

Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP COD: CAS218



PREÇO DE COMPRA
R\$ 560.000

Tipo de Imóvel
Casa

Área
190m² (vs 2.847m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

4 banheiros

2 vagas

1 de 24 >

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Fale agora com o anunciante

Hoje ligamos o anunciante da Chiusa e Porto Lima. diga qual via o imóvel no WhatsApp com o código CAS218.

(017) 3212-9004
(017) 99107-2136

Ola, tenho interesse neste imóvel:
Casa, 190m², 3 quartos, Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP. Venda, R\$ 560.000. Aguardo a

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

VivaReal Internet LTDA. [BR] | [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santos-dumont-bairros-sao-jose-do-rio-preto-270m2-venda-R\\$580000-aj-93142147/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santos-dumont-bairros-sao-jose-do-rio-preto-270m2-venda-R$580000-aj-93142147/)

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real > Venda > SP > Casas à venda em São José do Rio Preto > Santos Dumont > Rua Ipiranga

Casa com 3 Quartos à Venda, 270 m² por R\$ 580.000

Rua Ipiranga, Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP COD: CAS134



PREÇO DE COMPRA
R\$ 580.000

PREÇO
R\$ 1.800

Tipo de Imóvel
Casa

Área
270m² (vs 2.142m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

2 banheiros

1 de 19 >

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Fale agora com o anunciante

Hoje ligamos o anunciante da MARISTO CARDOSO IMÓVEIS LTDA - ME. diga qual via o imóvel no WhatsApp com o código CAS134.

(017) 3363-9901
(017) 98801-1111

Ola, tenho interesse neste imóvel:
Casa, 270m², 3 quartos, Rua Ipiranga - Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP. Venda, R\$ 580.000.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE



PESQUISAS DE MERCADO

VivaReal Internet LTDA. [BR] [https://www.vivareal.com.br/immob/casa-3-quartos-santos-dumont-barros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-236m2-venda-R\\$490000...](https://www.vivareal.com.br/immob/casa-3-quartos-santos-dumont-barros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-236m2-venda-R$490000...)

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em São José do Rio Preto - Santos Dumont - Rua Fritz Jacobs

Casa com 3 Quartos à Venda, 236 m² por R\$ 490.000

Rua Fritz Jacobs - Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP [000-2073870-12279](tel:000-2073870-12279)

PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 490.000**

Tipo de Imóvel
Casa

Área
236m² (R\$ 2.076/m²)

3 quartos

2 banheiros

4 vagas

[QUADRAR EM MEUS FAVORITOS](#)

Fale agora com o anunciante

Atenção: para o atendimento da SELMA SUMARA RIBEIRO COSTA, siga para o perfil no VivaReal com o código 2073870-12279

(017) 99622-6458
(017) 99200-9773

Ola, tenho interesse neste imóvel: Casa, 236m², 3 quartos, Rua Fritz Jacobs - Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP, venda, R\$ 490.000.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

VivaReal Internet LTDA. [BR] [https://www.vivareal.com.br/immob/casa-3-quartos-santos-dumont-barros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-212m2-venda-R\\$500000...](https://www.vivareal.com.br/immob/casa-3-quartos-santos-dumont-barros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-212m2-venda-R$500000...)

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - SP - Casas à venda em São José do Rio Preto - Santos Dumont

Casa com 3 Quartos à Venda, 212 m² por R\$ 500.000

Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP [000-1073-1-762488](tel:000-1073-1-762488)

PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 500.000**

Área
R\$ 1.060

Tipo de Imóvel
Casa

Área
212m² (R\$ 2.358/m²)

3 quartos

4 banheiros

4 vagas

[QUADRAR EM MEUS FAVORITOS](#)

Fale agora com o anunciante

Atenção: para o atendimento da Proibitória Redentora, siga para o perfil no VivaReal com o código 1073-1-762488

(017) 2139-1000
(017) 98185-3000

Ola, tenho interesse neste imóvel: Casa, 212m², 3 quartos, Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP, venda, R\$ 500.000, 4 quartos e

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE



PESQUISAS DE MERCADO

VivaReal Internet LTDA. [BR] [https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-3-quartos-santos-dumont-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-220m2-venta-R\\$480000](https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-3-quartos-santos-dumont-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-220m2-venta-R$480000)

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEL NOVO ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em São José do Rio Preto > Santos Dumont

Casa com 3 Quartos à Venda, 220 m² por R\$ 480.000

Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP COD. 11921



1 de 1

PREÇO DE COMPRA
R\$ 480.000

IPTU
R\$ 160

Tipo de Imóvel
Casa

Área
220m² (R\$ 2.181/m²)

Im 3 quartos

Ba 2 banheiros

Co 2 vagas

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Fale agora com o anunciante

Ativar para o anúncio de TESSAL IMÓVEIS
SIS 1664, siga para o imóvel no VivaReal com o código 11921

(017) 3223-5959

Ola, tenho interesse neste imóvel:
Casa, 220m², 3 quartos, Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP, venda, R\$ 480000. Aguardo o contato.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Ativar para o anúncio de TESSAL IMÓVEIS
SIS 1664, siga para o imóvel no VivaReal com o código 11921

VivaReal Internet LTDA. [BR] [https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-2-quartos-santos-dumont-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-200m2-venta-R\\$500000](https://www.vivareal.com.br/immovel/casa-2-quartos-santos-dumont-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-200m2-venta-R$500000)

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEL NOVO ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

VivaReal > Venda > SP > Casas à venda em São José do Rio Preto > Santos Dumont

Casa com 2 Quartos à Venda, 200 m² por R\$ 500.000

Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP COD. 042026



1 de 17

PREÇO DE COMPRA
R\$ 500.000

Tipo de Imóvel
Casa

Área
200m² (R\$ 2.500/m²)

Im 2 quartos (sendo 1 suite)

Ba 2 banheiros

Co 4 vagas

GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Fale agora com o anunciante

Ativar para o anúncio de VERTICE - NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME, siga para o imóvel no VivaReal com o código 042026

(017) 3211-6644

Ola, tenho interesse neste imóvel:
Casa, 200m², 2 quartos, Santos Dumont, São José do Rio Preto - SP, venda, R\$ 500000. Aguardo o contato.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Ativar para o anúncio de VERTICE - NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME, siga para o imóvel no VivaReal com o código 042026



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 550.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2018 a 01/02/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

2741 dias

1,470940

Percentual correspondente

2741 dias

47,094033 %

Valor corrigido para 01/02/2026

(=)

R\$ 809.017,18

Sub Total

(=)

R\$ 809.017,18

Valor total

(=)

R\$ 809.017,18[Retornar](#) [Imprimir](#)