



AValiação APTO. 63 ED. NEGRELLI MATRÍCULA Nº 6.342 DO 2º O.R.I.





LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

Preliminarmente, temos a expor:

- 1.1 Este trabalho técnico foi solicitado, verbalmente, pelo senhor José Mattar Junior, R.G. sob nº 12.144.286-2 SSP/SP, residente a rua Siqueira Campos nº 3445 em São José do Rio Preto-S.P.
- 1.2 O presente trabalho tem como finalidade emitir uma AVALIAÇÃO do imóvel localizado à rua Siqueira Campos nº 3445, **apartamento nº 63** do Edifício Negrelli, em São José do Rio Preto-S.P.
- 1.3 O bem objeto da AVALIAÇÃO encontra-se descrito na **Matrícula nº 6.342** do 2º Oficial de Registro de Imóveis, conforme abaixo reproduzido:

*“Um **apartamento nº 63**, do 6º andar, do Edifício Negrelli, com todas as suas dependências e respectivas instalações, confrontando-se pela frente com a Rua Minas Gerais; pelo lado direito com o apartamento nº 64; pelo lado esquerdo com a Rua Siqueira Campos e pelos fundos com o apartamento nº 62 e hall de circulação com entrada pelo nº 3445, da Rua Siqueira Campos, o qual tem a área útil de 61,3187 metros quadrados; área comum de 12,0699 metros quadrados e área total de 73,3886 metros quadrados e ao qual corresponde a **fração ideal de 6,8670 metros quadrados**, edifício esse que foi construído em terreno que mede 33 x 22 metros constituído pelos lotes M, N e O, da quadra 05, situado na Vila Santa Cruz, bairro desta cidade, dividindo-se pela frente com a rua Siqueira Campos, de um lado com a rua Minas Gerais, onde forma esquina, do outro lado com a Avenida Alberto Andaló, também formando esquina e pelos fundos com os lotes P e L.”.*
- 1.4 Pelas informações obtidas junto ao Senhor Antônio Carlos, porteiro do Edifício Negrelli, o prédio em questão contém 60 apartamentos e 32 vagas de garagem no total; portanto, tratam-se de vagas rotativas.



- 1.5 O trabalho em questão foi realizado, pelo engenheiro civil JORGE ABDANUR ESTEPHAN, CREA-SP nº 0400259813, cadastrado no portal Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo e; estabelecido e residente em São José do Rio Preto-S.P.
- 1.6 Este laudo de vistoria, tem como data base **17 de junho de 2019.**

2 - EXAMES -

2.1 QUANTO AO TERRENO (fração ideal – fi):

Conforme conta no conteúdo da Matrícula nº 6.342 do 2º O.R.I., a fração ideal – fi – no terreno do edifício é de **6,8670 metros quadrados.**

2.2 QUANTO AS BENFEITORIAS:

2.2.1 O Edifício que contém o apartamento nº 63 em questão, possui;


- * Designação: Edifício Negrelli, Bairro Vila Santa Cruz.
- * Emplacamento municipal nº 3445 da rua Siqueira Campos.
- * 1 Torre com 60 apartamentos – tipo.
- * Garagem rotativa.
- * Portaria.
- * Salão de festas + 2 banheiros.
- * Quarto de despejo.
- * Mezanino.
- * Recepção + banheiro.
- * Guarita.

2.2.2 O apartamento propriamente dito (objeto da AVALIAÇÃO) possui as seguintes características:

- * Designação: apartamento nº 63, Edifício Negrelli (6º andar), Bairro Vila Santa Cruz.
- * Forro: gesso.



- * Pisos:
 - tacos de madeira na sala.
 - tacos de madeira no hall.
 - mármore (1,20 x 1,20) hall 2.
 - mármore (1,20 x 1,20) na sala de tv.
 - cerâmicos (60 x 60) no banheiro.
 - tacos de madeira no dormitório.
- * Revestimentos: - cerâmicos até o teto no box do banheiro.
- * Esquadrias: ferro com vidro.
- * Pintura: látex sobre massa corrida.
- * Compartimentos:
 - sala.
 - sala de tv.
 - hall1.
 - hall 2.
 - banheiro.
 - 1 dormitório com armário embutido.

 Observação: o apartamento nº 63 em questão, no local e não no seu título de domínio, encontra-se unificado com o apartamento nº 64, formando assim uma só moradia. Diante disso, a área de 61,3187m² destinadas à esse apartamento nº 63 não possui cozinha e também não possui área de serviço. Esse fato, evidentemente, diminui o valor de mercado do apartamento nº 63, pois, quem em sã consciência, tendo vários apartamentos sendo ofertados no livre mercado, compraria um apartamento sem cozinha e sem área de serviço ??

- * Área útil: 61,3187 metros quadrados.
- * Área comum: 12,0699 metros quadrados.
- * Área total construída: **73,3886 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 - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

O foco principal deste trabalho é a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel objeto. Por isso, baseando-nos em bibliografias sobre o assunto, consignamos abaixo algumas considerações que julgamos pertinentes para a consecução deste laudo:

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

- 3.1.1 As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, tem significados distintos: **preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição.
- 3.1.2 O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.
- 3.1.3 A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.
- 3.1.4 **Valor de mercado** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.
- 3.1.5 **Valor de reposição** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- 3.1.6 **Valor rentável** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.



- 3.2** A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.
- 3.3** Stanley L. McMichael, em seu “*Tratado de Transación*”, afirma: “Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom de profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.
- 3.4** No nosso meio técnico, basicamente, temos as seguintes técnicas de avaliação:
- 3.4.1 De acordo com a regra vigente, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.
- 3.4.2 Os métodos diretos classificam-se em: Método Comparativo (comparação com outros imóveis similares vendidos) e Método de Custo (custo de reprodução ou da soma), também conhecido como Método Evolutivo.
- 3.4.3 Os métodos indiretos são: Método de Capitalização ou Comparação das rendas; e Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente (Método Involutivo).
- 3.4.4 Saliente-se que, primeiramente, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo; ou seja, se é para alienação do bem, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, locação mensal, dentre outros. Isso, se dá pelo fato de que poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque da questão.
- 3.4.5 Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, foram atribuídas as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais como Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.



3.4.6 A Lei Federal nº 5.194/66 que regulamentou o exercício profissional do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, estabelece as atividades e atribuições na Alínea “c”, sobre as competências profissionais da área tecnológica para a realização de: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgações técnicas”.

4 - METODOLOGIA -

Para estimarmos o valor de mercado do bem em questão, procederemos da seguinte maneira:

4.1 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 da fração ideal do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização.

4.2 Para o cálculo do valor de mercado da fração ideal do terreno nu, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($q_{fi} = R\$/m^2$).

Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$V_{fi} = A_{fi} \times q_{fi}$$

Onde:

V_{fi} = valor da fração ideal do terreno

A_{fi} = área da fração ideal do terreno

q_{fi} = valor unitário obtido em pesquisa

4.3 Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria, após obtermos o valor unitário no Boletim Econômico do SindusCon-SP - Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo (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

4.4 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:

$$V_i = (V_{fi} + V_b) \times F_{ajuste} \times F_c$$

Onde:


V_i = Valor do imóvel.

V_{fi} = Valor da fração ideal do terreno.

V_b = Valor da benfeitoria.

F_{ajuste} = Devido a inexistência de área de serviço e cozinha no apto (- 10%).

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 e também para formar juízo de valores, para realizar a presente avaliação, realizamos pesquisa de mercado/opinião consultando imobiliárias/corretores idôneos. Tais como: Corretor de imóveis Aldinei (99711-9290); Imobiliária Lux (3011-4422/3011-4433 – Sr. Paulo) e a Imobiliária Inca (3232-7122 – Sr. Vanderlei).

5 - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado do apto nº 63 em questão:

5.1 CÁLCULO DO VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO:

5.1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário da fração ideal do terreno nu:

$$q_{fi} = \text{R\$ } 2.500,00 / \text{m}^2 \text{ de fração ideal.}$$

5.1.2 Aplicando agora a equação referida, teremos:

$$V_{fi} = A_{fi} \times q_{fi} \times f_{esquina}$$

$$V_{fi} = 6,8670\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.500,00/\text{m}^2 \times 1,10$$

$$V_{fi} = \text{R\$ } 18.884,25$$



5.2 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:

$$q_b = \text{R\$ } 1.754,12/\text{m}^2 \times C_{\text{ajuste}} (65\%)$$

$$q_b = \text{R\$ } 2.894,298/\text{m}^2$$

5.2.2 Consultando a tabela de Ross-Heidecke, teremos:

$$K = 46,3 \text{ (idade em percentagem da vida = 54\%)}$$

Daí:

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

$$K_d = (100 - 46,3) \div 100$$

$$K_d = 0,537$$

5.2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

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

$$V_b = 73,3886\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.894,298/\text{m}^2 \times 0,537$$

$$V_b = \text{R\$ } 114.063,3527$$

5.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

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

$$V_i = (V_{fi} + V_b) \times F_{\text{ajuste}} \times F_c$$

$$V_i = (\text{R\$ } 18.884,25 + \text{R\$ } 114.063,3527) \times 0,90 \times 1,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 119.660,00 \text{ (arredondando).}$$



6 - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em junho de 2019, quanto ao **apartamento nº 63** do **Edifício Negrelli**, objeto da **Matrícula nº 6.342 do 2º O.R.I.**, nas condições em que esse apartamento se encontra hoje (sem cozinha e sem área de serviço); concluímos que o mesmo possui valor de mercado da ordem de:

R\$ 119.660,00 (cento e dezenove mil, seiscentos e sessenta reais).

✚ Observação: o apartamento nº 63 em questão, no local e não no seu título de domínio, encontra-se unificado com o apartamento nº 64, formando assim uma só moradia. Diante disso, a área de 61,3187m² destinadas à esse apartamento nº 63 não possui cozinha e também não possui área de serviço.

São José do Rio Preto, 18 de junho de 2019.

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



Anexos fotográficos destinados a mostrar e identificar o imóvel objeto desta avaliação (apartamento nº 63), o qual possui Matrícula nº 6.342 do 2º Oficial de Registro de Imóveis. O Edifício que contém esse apartamento (Edifício Negrelli) situa-se na rua Siqueira Campos, esquina com rua Minas Gerais, Vila Santa Cruz em São José do Rio Preto.



12 JAN 2012 - 241204.

Laerte Favaro PRETO - SP.

CRC 244.690.379-49

ESTADO DE SÃO PAULO - PODER JUDICIÁRIO
PRIMEIRO TABELIÃO DE NOTAS
CNPJ 01.857.415/0001-17
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
PÁGINA 064/066
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA
VALOR: - R\$ 8.703,00.1111111

SERVIÇO NOTARIAL

Laerte Favaro Filho

7049-00000000
RUA 2300 DA SERRA
Cidade de São Paulo
112 TRRSLADO

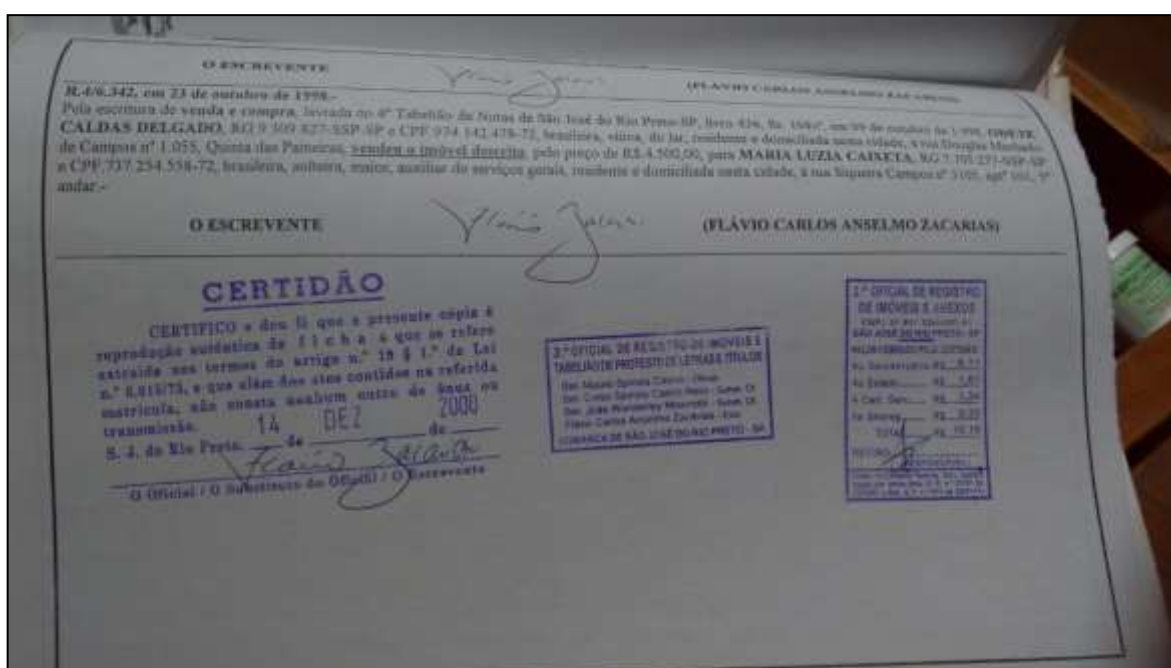
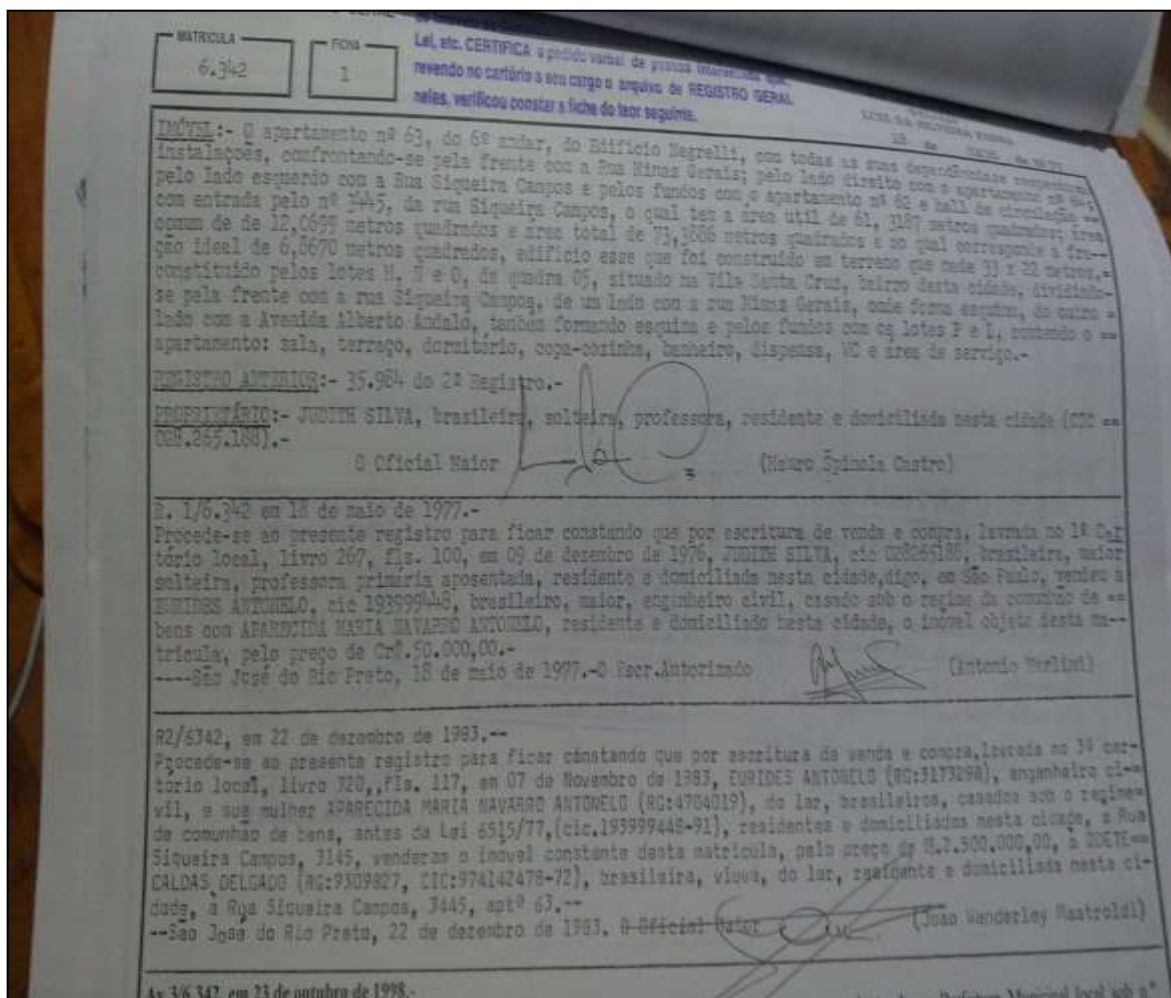
LIVRO 457

S A I B A M quantos a presente escritura virem que, aos vinte e um (21) dias do mes de dezembro de dois mil (2.000) nesta cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, em cartório, perante mim Tabelião Substituto, como pareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como outorgante vendedora: **MARIA LUZIA CAIXETA**, RG. nº 7.705.277-SP., e CPF. nº 737.254.558-72, auxiliar de serviços gerais, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade na rua Siqueira Campos nº 3105-aptº 101-5º andar; e de outro lado como outorgados compradores: **1º) CHRISTIANE MARIE MATTAR XAVIER LEAL**, RG. nº 27.695.805-6-SP., estudante, solteira, menor púbere, com dezoito (18) anos de idade, nascida nesta cidade aos vinte dias do mes de janeiro de mil novecentos e oitenta e dois, filha de Ronald Israel de Cerqueira Xavier Leal e Maria José Mattar Xavier Leal, nos termos do assento de nascimento nº 3.379, lavrado às folhas 218 do livro A-126 do 1º Oficial do Registro Civil desta comarca, neste ato, representada por sua genitora **MARIA JOSÉ MATTAR**, que quando casada assinava Maria José Mattar Xavier Leal, RG. nº 5.608.133-SP., e CPF. nº 18.716.828-87, médica, divorciada; **2º) CAMILA BERTELLI MATTAR**, estudante, solteira, menor púbere, com dezesseis (16) anos de idade, nascida nesta cidade aos nove dias do mes de março de mil novecentos e oitenta e quatro, nos termos do assento de nascimento nº 32.760, lavrado às folhas 126vº do livro A-142 do 1º Oficial do Registro Civil desta comarca; e **3º) JOSÉ MATTAR NETO**, estudante, solteiro, menor impúbere, com treze (13) anos de idade, nascido nesta cidade aos vinte e seis dias do mes de abril de hum mil novecentos e oitenta e sete, nos termos do assento de nascimento nº 45.351, do livro A 163, fls. 147 do 1º Oficial do Registro Civil desta comarca, neste ato assistida e representado por seus genitores **JOSÉ ANTONIO MATTAR**, RG. nº 5.953.941-SP., do comércio e **RITA PERPETUA BERTELLI MATTAR**, RG. nº 11.586.878-SP., administradora de empresas, portadores em conjunto do CPF. nº 1.809.908-53, casados sob o regime da comunhão parcial de bens vigência da lei 6.515/77, todos brasileiros; e, ainda, como interveniente, anuente, concordatário, **JOSÉ MATTAR JUNIOR**, RG. nº 12.144.295-SP., e CPF. nº 064.165.338-71, advogado, brasileiro, solteiro, maior, todos residentes e domiciliados nesta cidade na rua Siqueira Campos nº 3550; conhecidos entre si e por mim identificados através dos documentos que me foram apresentados, os quais declaram expressamente serem verdadeiros, dou fé. Então a outorgante referida, me foi dito que a justo titulo é senhora e legitima possuidora, por força da Matrícula sob o nº 6.342 do 2º Oficial do Registro de Imóveis desta comarca, do imóvel situado: **O APARTAMENTO NUMERO SESSENTA E TRES (63) DO SEXTO (6º) ANDAR, do Edifício Negrelli, com todas as suas dependências e respectivas instalações, confrontando-se pela frente com a Rua das Gerais; pelo lado direito com o apartamento nº 64; pelo lado esquerdo com a Rua Siqueira Campos e pelos fundos com o apartamento nº 62 e hall de circulação, com entrada pelo nº 3445 da Rua Siqueira Campos, o qual tem a área útil de 61,3187 metros quadrados; área comum de 12,0699 metros quadrados e área total de**

Laerte Favaro TABELIÃO

Rua Del. Pinto de Toledo, 2833 - Fone: 232-2433

73.3886 metros quadrados e ao qual corresponde a fração ideal de 6,8670 metros quadrados, edifício esse que foi construído em terreno que mede 33x22 metros, constituído pelos lotes "M, N e O" da quadra 05, situado na "Vila Santa Cruz", bairro desta cidade, dividindo-se pela frente com a rua Siqueira Campos, de um lado com a rua Minas Gerais, onde forma esquina, do outro lado com a Avenida Alberto Andaló, também formando esquina e pelos fundos com os lotes P e L, contendo o apartamento: sala, terraço, dormitório, copa-cozinha, banheiro, dispensa, WC e área de serviço. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 401913000 e com valor venal de R\$ 8.703,00. Que possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justa e contratada para vendê-lo aos outorgados compradores: **CHRISTIANE MARIE MATTAR XAVIER LEAL, CAMILA BERTELLI MATTAR e JOSÉ MATTAR NETO**, em comunhão e em partes iguais, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e convencionado de R\$ 8.703,00 (oito mil, setecentos e três reais) que confessa receber neste ato deles outorgados em moeda corrente deste País, que contou e achou exata e da qual dá aos mesmos compradores plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita para nunca mais o repetir e desde já transfere-lhe toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que exercia sobre o bem ora vendido, para que dele os mesmos usem, gozem e disponham livremente como seus que fica sendo, obrigando-se a vendedora por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamada à autoria. Pelos outorgados compradores me foi dito que aceitavam a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos. O imposto de transmissão "inter vivos" na importância de R\$ 174,06, foi pago nesta data, conforme guia de recolhimento que acompanha o traslado da presente. Nos termos do art. 36 da lei nº 4.476/84 as partes se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos fiscais sobre o bem em apreço. A vendedora, apresentou a certidão negativa de ônus sobre o imóvel, que acompanha o traslado da presente escritura, expedida em 14 de dezembro de 2000 pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis desta comarca, declarando sob responsabilidade civil e criminal não haver nenhuma ação real ou pessoal reipersecutória relativa ao imóvel, que está desobrigada da apresentação da CND do INSS em razão de não se equiparar às exigências da Lei Federal nº 8.212 de 24/7/91 regulamentada pelo Dec. nº 356 de 07/12/91 e que está e em dia com suas obrigações condominiais, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da Lei 4.591/64. A vista dessa declaração os compradores dispensam a vendedora das respectivas certidões comprobatórias. Que pelo interveniente, anuente concordatário JOSÉ MATTAR JUNIOR, já qualificado e identificado, me foi dito que aqui comparecia, como de fato comparecido tem, para declarar que o número para a aquisição do imóvel, objeto desta escritura, foi por ele fornecido, a título de doação e que concorda com todos os termos da presente escritura. Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme IN/SRF 163/99. As partes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder às averbações e registros necessários. Assim o disseram e dou fe. A pedido lhes lavrei esta, que lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando expressamente a presença de testemunhas instrumentais nos termos do Provimento nº 58/89 da E. Cor-



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO CESARIO CURY DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/06/2019 às 11:06, sob o número WSRP19702440432. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006209-64.2015.8.26.0576 e código nxEYKwOS.

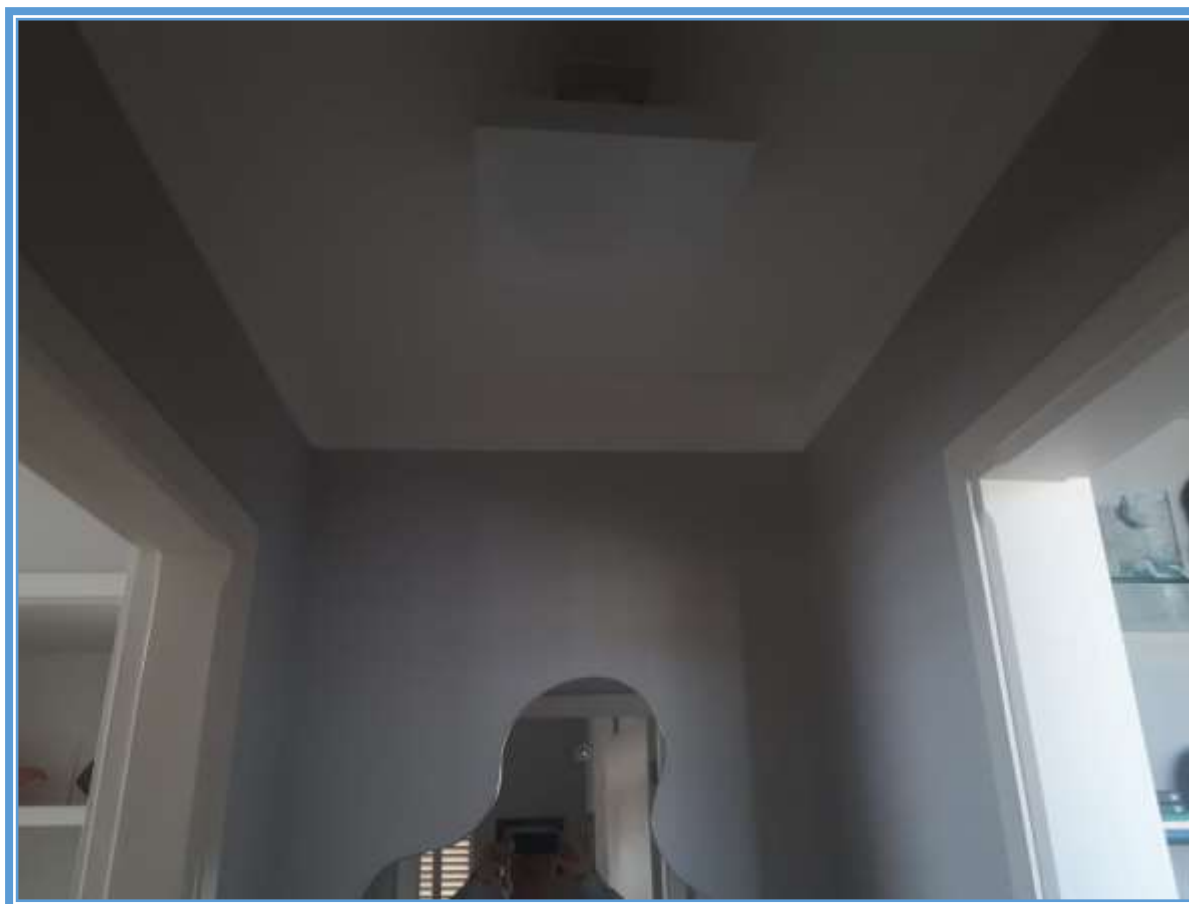


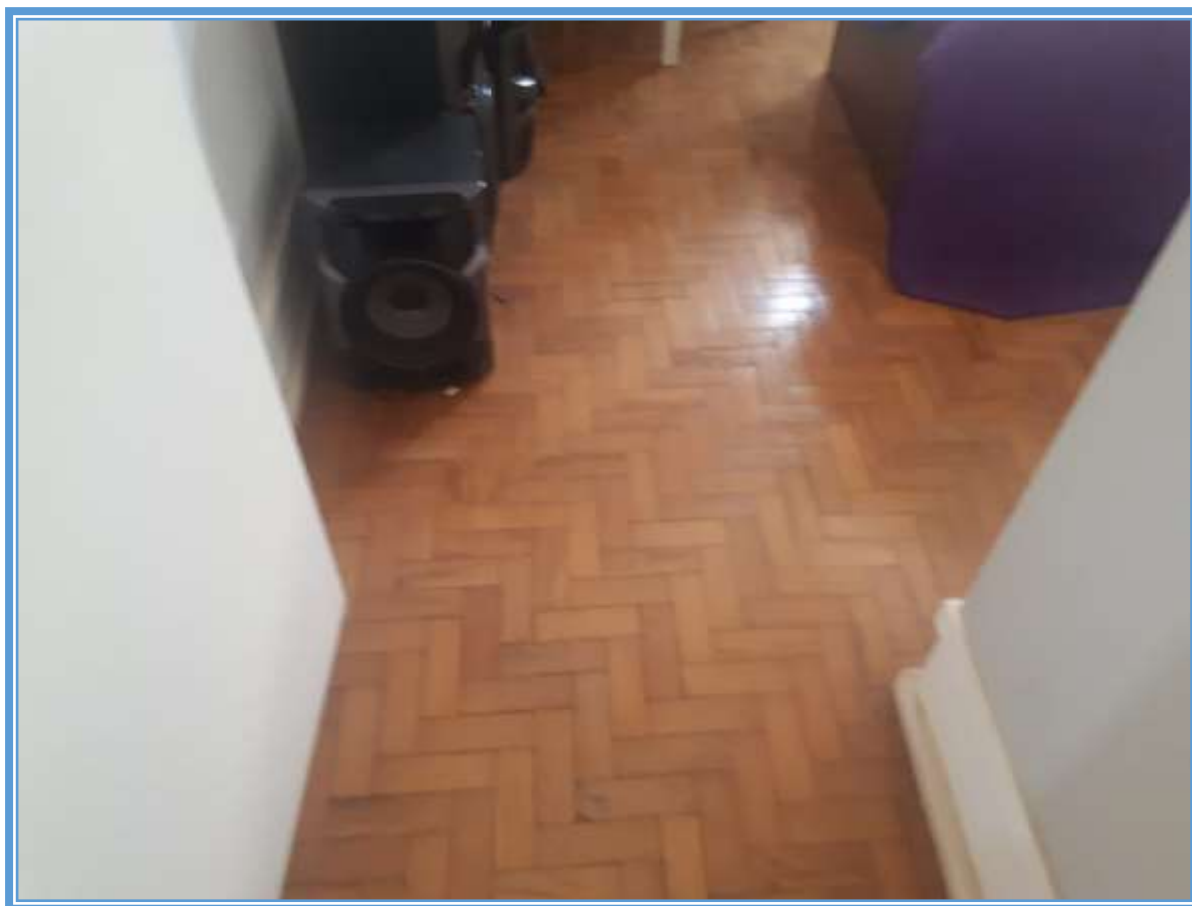


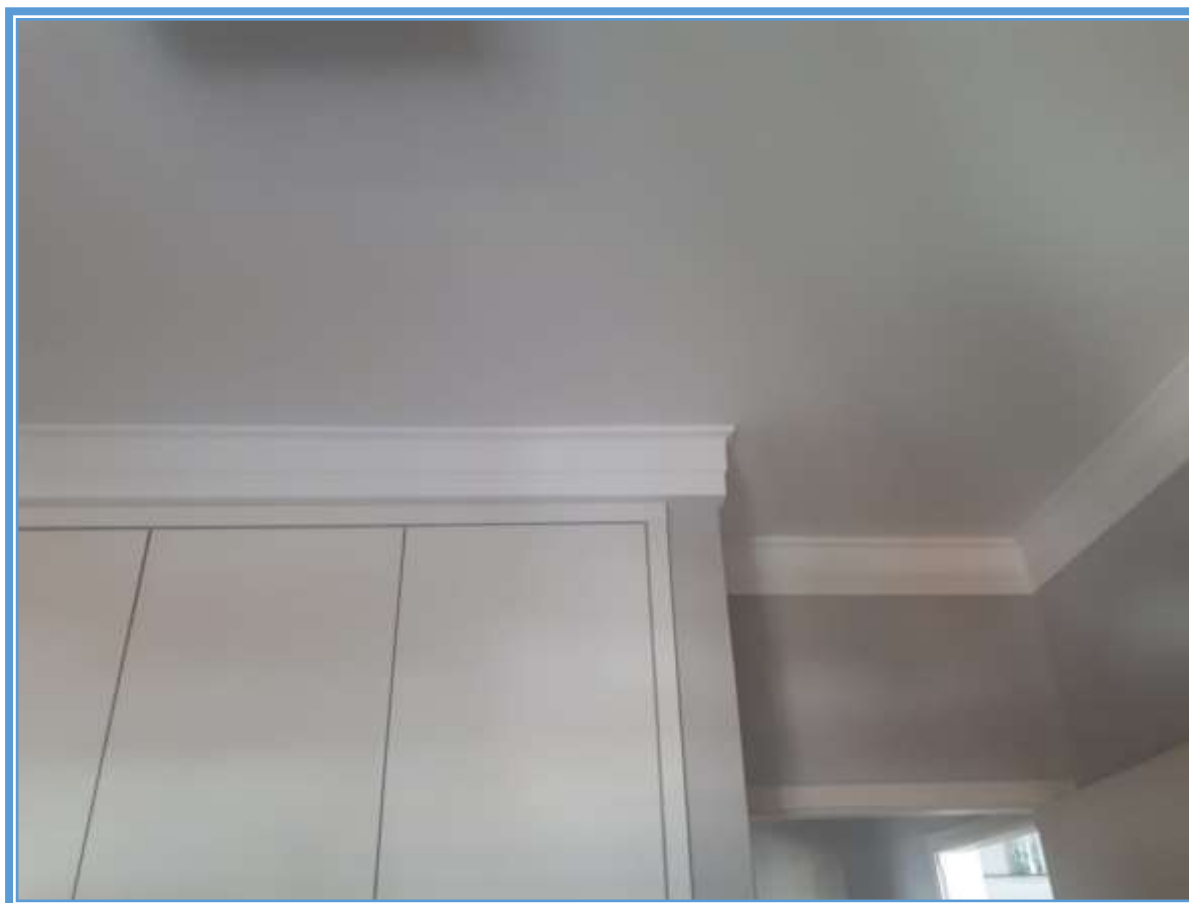


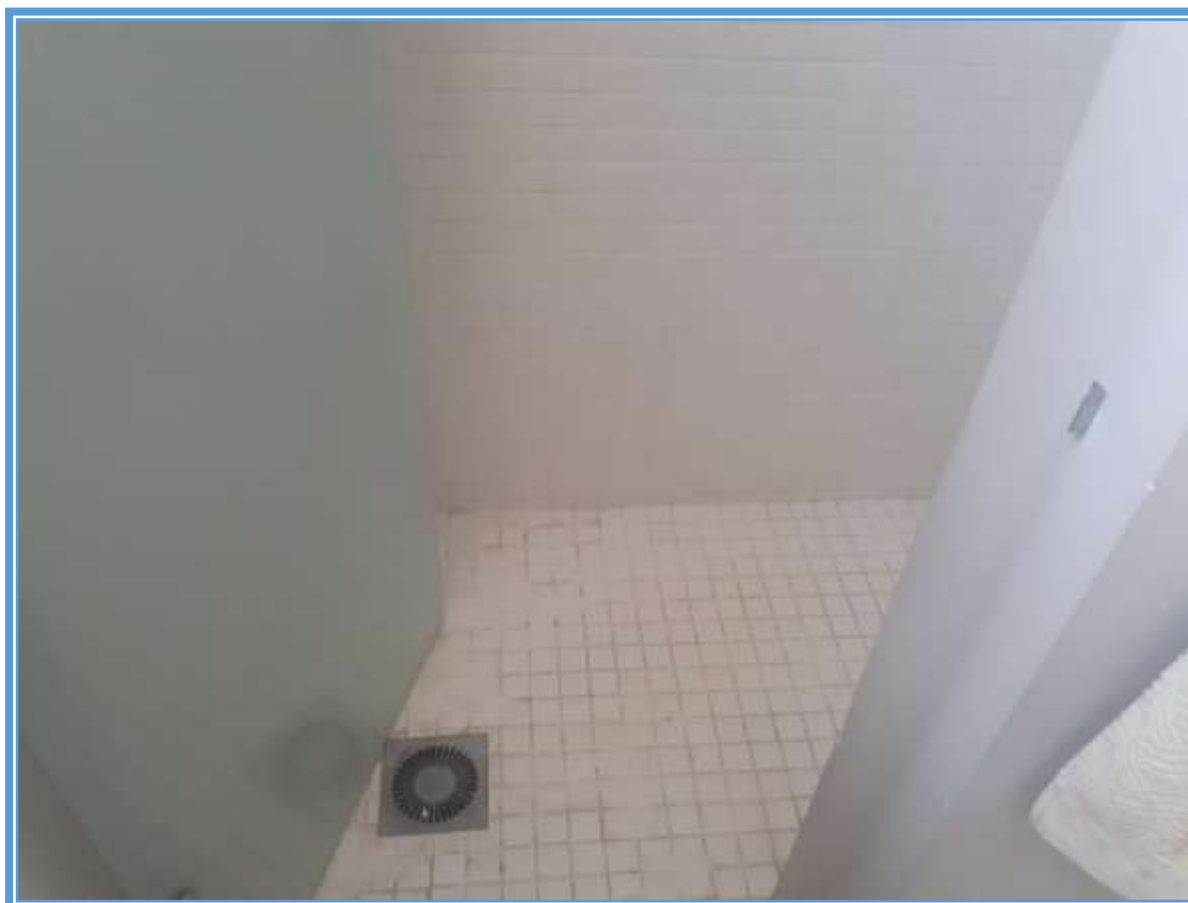
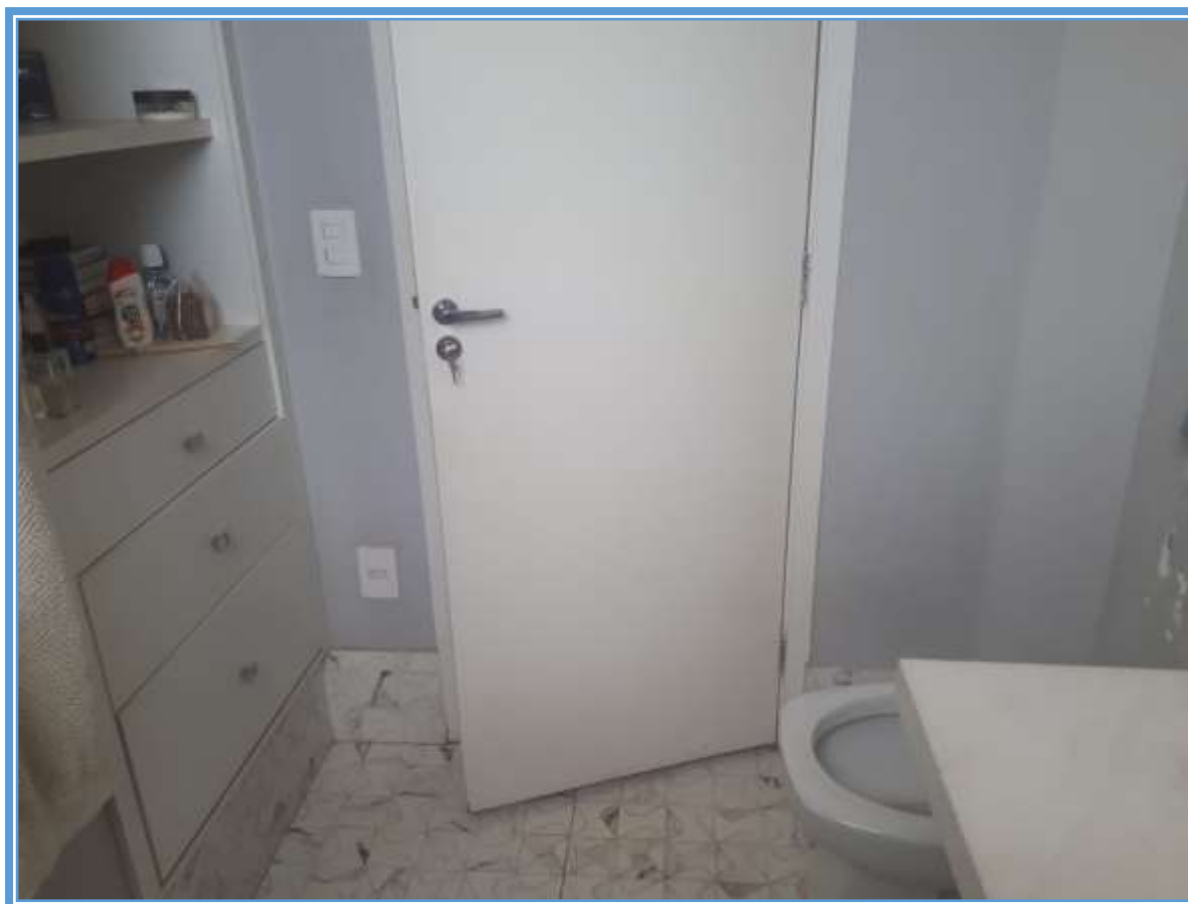




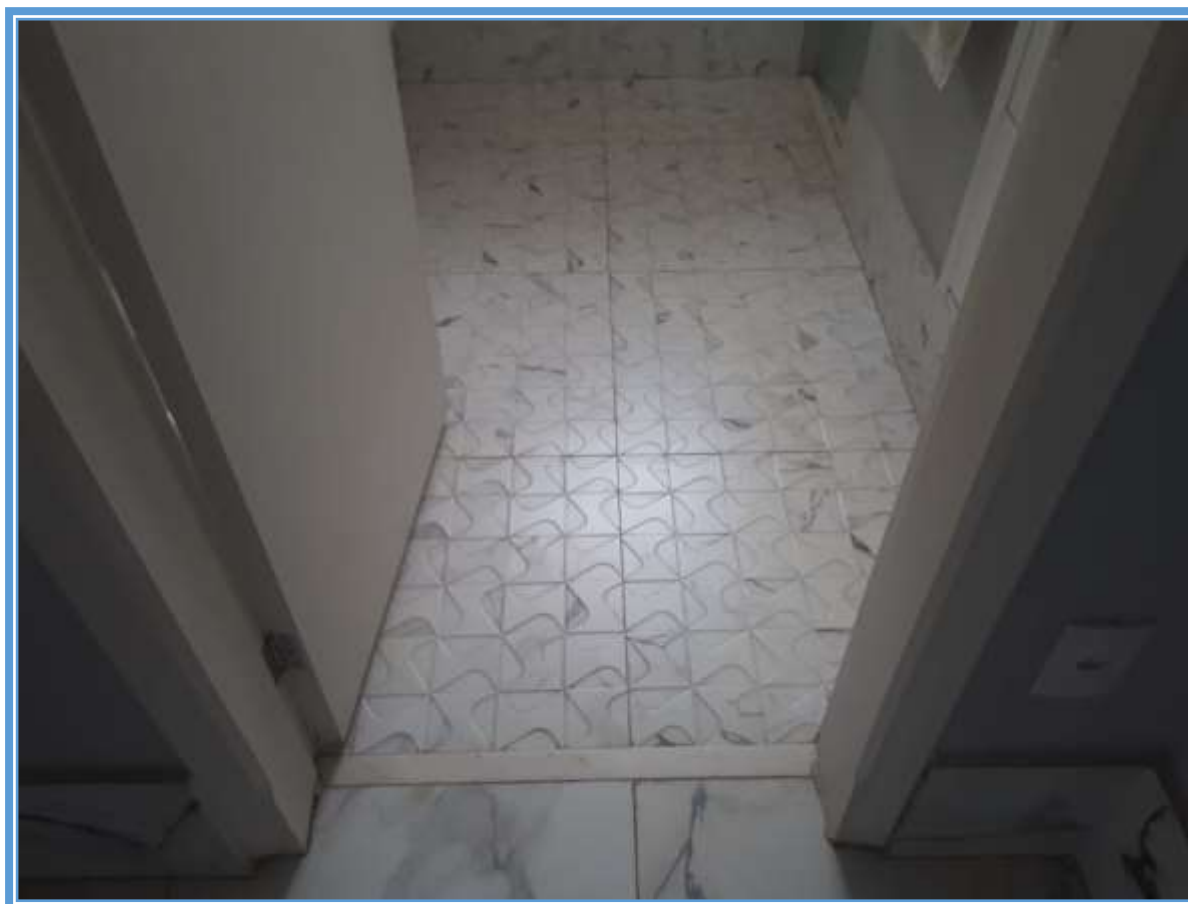


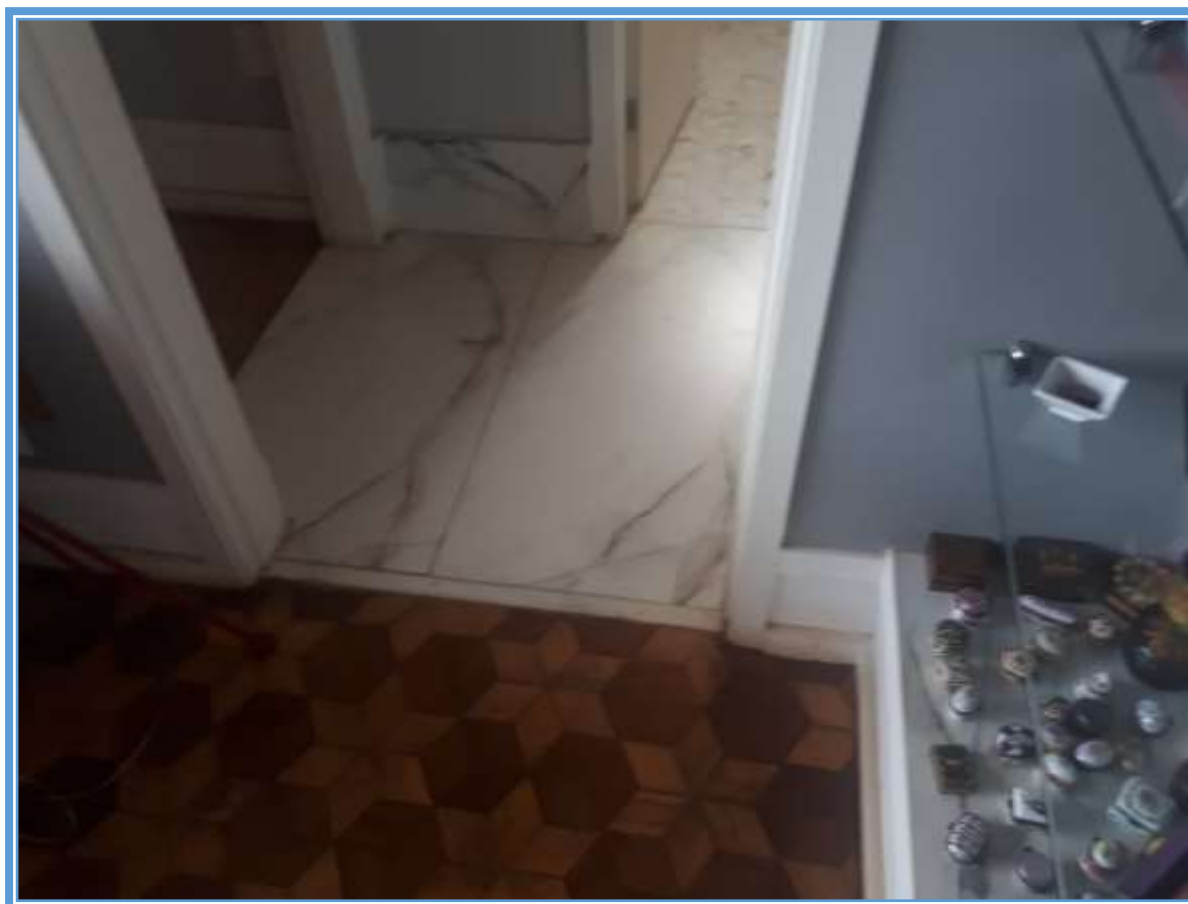








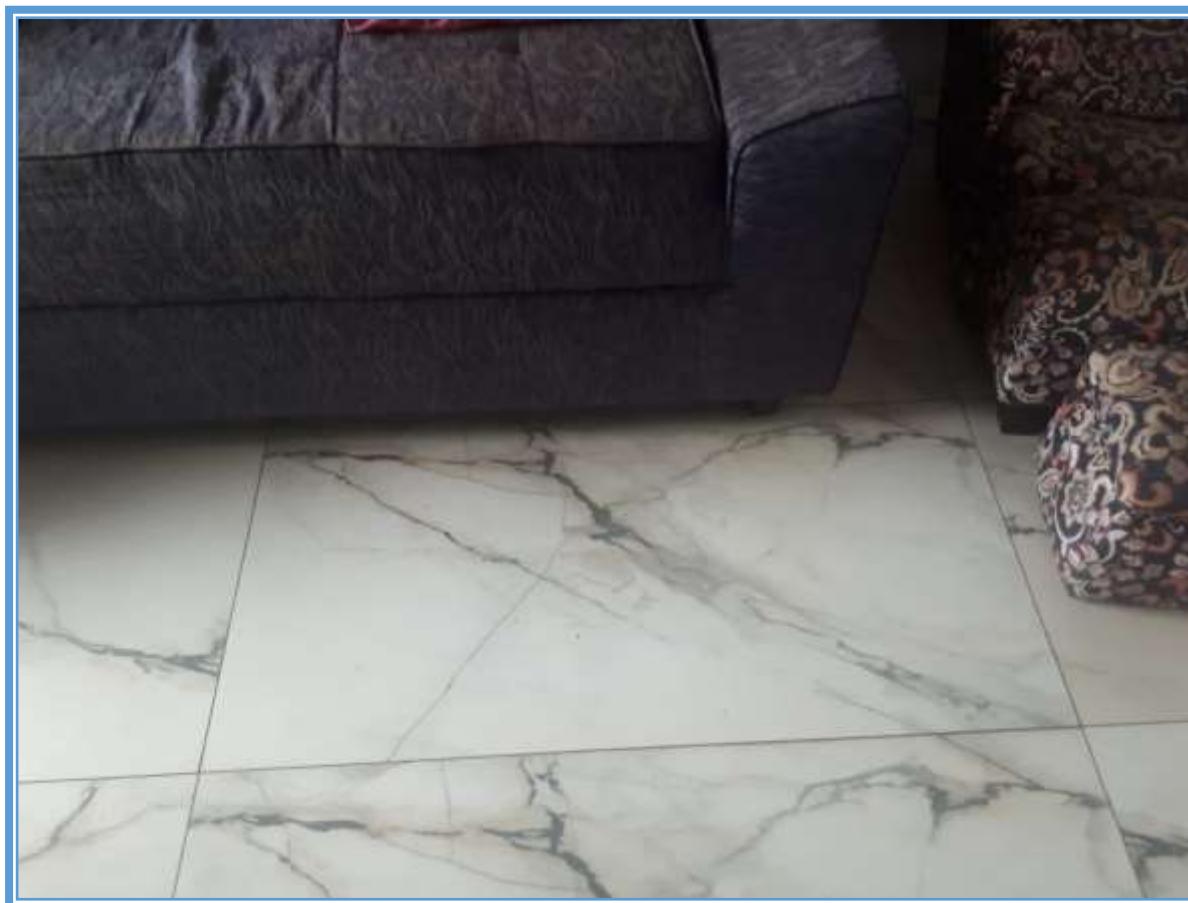
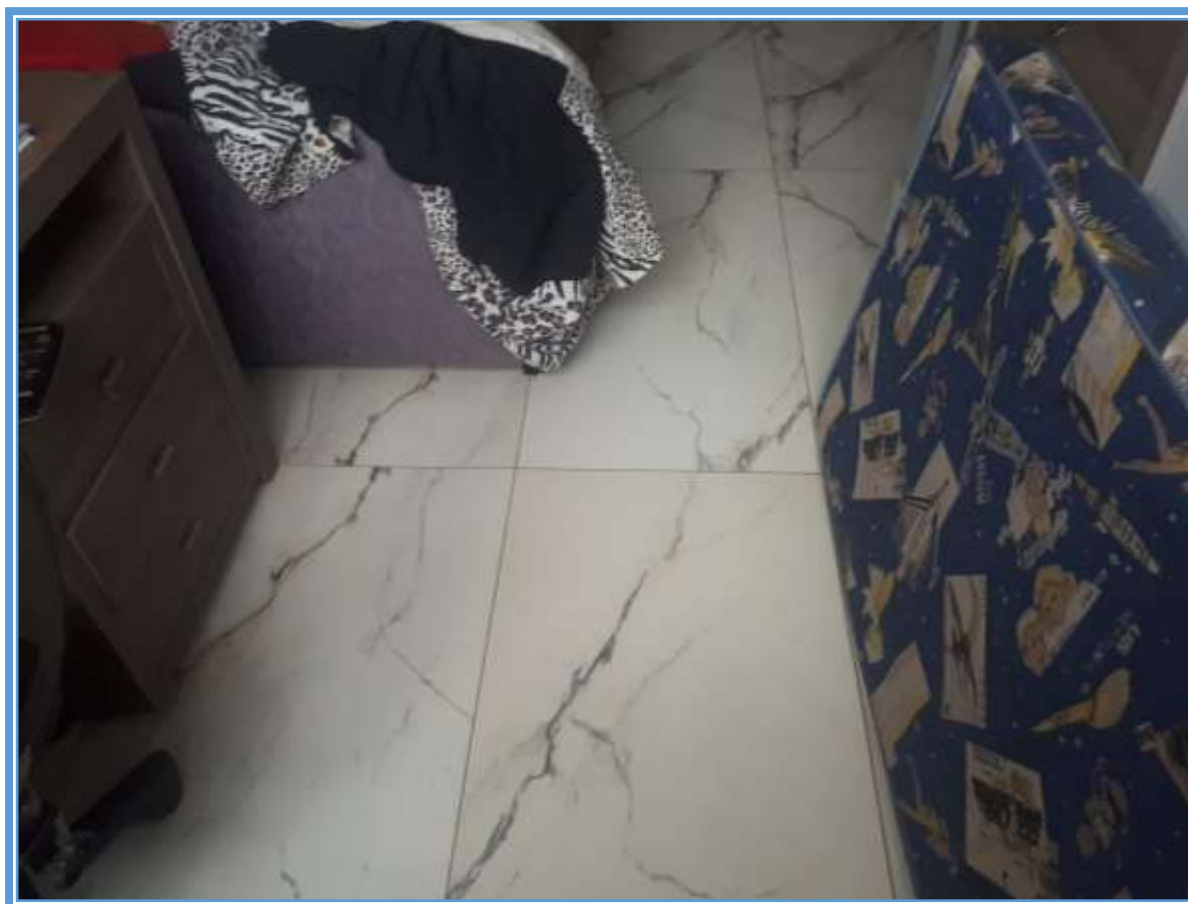














PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 856672/2019

Cadastro: 0401913000

Contribuinte: ODETE CALDAS DELGADO

Compromissário(s): CHRISTIANE MARIE MATTAR XAVIER LEAL MENDES MUNHOZ

Endereço: R SIQUEIRA CAMPOS, 3445 Qd.:05 Lt.:M-N-O-P/

Complemento: APTO 63

Bairro: SANTA CRUZ - VILA

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2019, um valor venal de R\$ 32.985,90 (TRINTA E DOIS MIL, NOVECENTOS E OITENTA E CINCO REAIS, NOVENTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	7,00 m ²	R\$ 199,62	R\$ 1.397,34
Valor Venal da Construção:	73,00 m ²	R\$ 432,72	R\$ 31.588,56

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

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

São José do Rio Preto, 17 de Junho de 2019

Emitida às 10:23:01 do dia 17/06/2019

Código de controle da certidão: 000307.022768.040191.300011.706201.9102574

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2019 *****



Setor de Economia



Boletim Econômico - Maio de 2019

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
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,52	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	237,66	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	235,12	1,21	1,85	3,54
jul/18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,58	0,75	3,78	5,25	239,34	0,09	1,94	2,86
ago/18	196,53	0,32	2,76	3,55	237,96	0,00	1,70	2,10	149,93	0,90	4,70	6,25	236,34	0,00	1,94	1,94
set/18	196,48	-0,03	2,73	3,25	237,96	0,00	1,70	1,69	149,89	-0,03	4,67	6,20	234,98	-0,57	1,36	1,36
out/18	196,77	0,15	2,89	3,21	237,96	0,00	1,70	1,89	150,51	0,41	5,10	6,06	234,98	0,00	1,36	1,36
nov/18	197,32	0,28	3,18	3,46	237,96	0,00	1,70	1,77	151,69	0,78	5,93	6,63	234,98	0,00	1,36	1,36
dez/18	197,48	0,08	3,26	3,26	237,96	0,00	1,70	1,70	152,02	0,22	6,16	6,16	234,98	0,00	1,36	1,36
jan/19	198,55	0,54	0,54	3,41	239,58	0,68	0,88	2,00	152,57	0,36	0,36	6,07	234,98	0,00	0,00	1,36
fev/19	199,12	0,28	0,83	3,41	239,58	0,00	0,88	2,00	153,77	0,79	1,15	6,05	234,98	0,00	0,00	1,36
mar/19	199,44	0,16	0,99	3,60	239,58	0,00	0,88	1,97	154,46	0,45	1,60	6,63	234,98	0,00	0,00	1,36
abr/19	199,67	0,22	1,21	3,59	239,58	0,00	0,88	1,97	155,38	0,60	2,21	6,59	234,98	0,00	0,00	1,36
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	238,58	0,00	0,88	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2019

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	838,13	60,30
Material	508,57	36,59
Despesas Administrativas	43,33	3,12
Total	1.390,03	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,30%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2019 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.367,18	0,06	1.693,80	0,05	2.027,31	0,06		
PP-4	1.246,95	0,07	1.591,38	0,05	R-8	1.626,35	0,07	
R-8	1.187,45	0,08	R-8	1.390,03	0,05	R-16	1.754,12	0,07
P16	925,60	0,04	R-16	1.347,34	0,07			

(*) 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 12.721/08.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2019 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	1.604,48	0,08	CAL-8	1.686,69	0,09
CSL-8	1.389,54	0,08	CSL-8	1.495,41	0,09
CSL-16	1.849,83	0,08	CSL-16	1.989,82	0,09
RP1Q	1.504,00	0,03			
GI	783,83	0,09			

(*) 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 12.721/08.

Fonte: Secom/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	85,0	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	86,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor