IMOBILIÁRIA INTERNACIONAL
Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone: (14) 3478 – 4022 - Creci: 58086

Processo	
Interessados	Maria Aparecida Armagni
Imóvel em Avaliação (IA)	Avenida 18 de Junho Matrícula 16.146

	IA	R1	R2	R3	IP
1- MEDIDA DO IMÓVEL					
1.1 - Menor que 250m²					090
1.2 - De 250 a 300m²					100*
1.3 - Acima de 300m²	X	X	X		110
1.4 - Superior a 2.000 m²					
2 – FATOR TESTADA					
2.1 - Menor que 5m					030
2.2 - De 5 a 10m					100*
2.3 - De 11 a 15m			X		110*
2.4 - Superior a 15m	X	X			120
3 – PROFUNDIDADE					
3.1 - Menor que 25m					050
3.2 - De 25 a 30m					100*
3.3 - Acima de 30m	X	X	X		110
3.4 - Superior a 60m					120
4 – LOCALIZAÇÃO					
4.1 - Meio de quadra	X	X	X		100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes					120
4.3 - De esquina					110
4.4 - Com 2 esquinas					130
5 – NATUREZA TERRENO					
5.1 - Seco	X	X	X		100*
5.2 - Alagadiço					070
5.3 - Brejoso					060
5.4 - Sujeito a enchentes					050
6 – TOPOGRAFIA					
6.1 – Inclinado para o fundo					
6.1.1 - Até 0,50m					080
6.1.2 - Superior a 0,50m					070
6.1.3 - Superior a 1,50m					060
6.2 – Plano					
6.2.1 - Nível do logradouro	X	X			100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50m					090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m			X		080
6.2.4 - Superior a 1,00m					070
6.3 – Acima do Logradouro					
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m					110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m					100
6.3.3 - Superior a 1,50m					090
7 – REDE DE ÁGUA					
7.1 - Há rede em frente	X	X	X		100*
7.2 - Há rede dentro de 100m					090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m					080
7.4 - Há poço / cisterna					080
7.5 - Não há rede / poço					060
8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
8.1 - Há rede com luz	X	X	X		100*
8.2 - Há rede sem luz					090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m					080
8.4 - Não há rede próxima					070
9 – PAVIMENTAÇÃO					
9.1 - Asfalto	X	X	X		100*
9.2 - Paralelepipedo / Bloquet					090
9.3 - Cascalho					080
9.4 - Terra					070
10 – REDE DE ESGOTO					
10.1 - Há em frente	X	X	X		100*
10.2 - Há nos próximos 100m					080
10.3 - Há superior a 100m					070
10.4 - Não há					060
11 – CALÇADA / PASSEIO	**IA**	**R1**	**R2**	**R3**	**IP**
11.1 - Existe em boas condições	X	X			100*
11.2 - Existe em más condições					090
11.3 - Não existe			X		080
12.1 - Existe disponivel	X	X	X		100*
12.2 - Existe não disponivel					090
12.3 - Não existe					080
13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO					
13.1 - Existe em frente					130
13.2 - Disponível dentro de 100m					120
13.3 - Disponível dentro de 400m					110
13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem	X	X	X		100*
14 – LOCAL DO TERRENO					
14.1 - Nobre					
14.2 - Comercial					
14.3 - Classe Média	X	X	X		
14.4 - Pobre					
14.5 – Ruim					

Pontuação	
Ideal	1300
IA	1340
R1	1340
R2	1290
R3	

Vide detalhes no ***Anexo II*** – Gráficos de Equivalência Comparativa.

15

	PADRÃO/CONST.			CONSERVAÇÃO					
	Baixo	Médio	Alto	Ruim	Reg.	Bom	m² Terreno	m² Construção	Valor da Venda
IA									
R1									
R2									
R3									

16 – Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

PADRÃO	Valor M²
Baixo	R$
Médio	R$
Alto	R$

FONTES
IBGE
Jornal *"O Estado de São Paulo"*
Casa Dois Editora.

Respeitando o Padrão já identificado de cada imóvel, obtemos valores de Reprodução

	PADRÃO			
Imóvel	Baixo	Médio	Alto	m² Construção x Custo
IA				320,00 x 1.246,65
R1				
R2				
R3				

17 – Ajustes Depreciativos por Tempo de Construção e Identificação dos Valores dos Terrenos

	IA (R$)	R1 (R$)	R2 (R$)	R3 (R$)
Idade aprox. construção				
Custo de Reposição				
Construção Depreciada				
Venda Imóvel Global				
(-) Depreciação				
Valor do Terreno		R$1,000.000	R$ 250.000,00	
Valor m² do Terreno		R$ 793,65	R$ 625,00	

Conforme normas do IBAPE/SP de 1995, NBR 8799 e NBR 12721.

NOTA: Vide ***Anexo II*** e suas considerações.

Laerte N. Shida
CRECI: 58.086

IMOBILIÁRIA INTERNACIONAL
Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone(14) 3478-4022
Creci: 58.086

Processo N°	
Requerente	Maria Aparecida Armagni
Requerido	Takeo Kimura
Imóvel Avaliado	Avenida 18 de Junho Matrícula 16.146

RESUMO

Atendendo a solicitação de pessoa interessada, avaliamos parte do lote de terreno urbano,

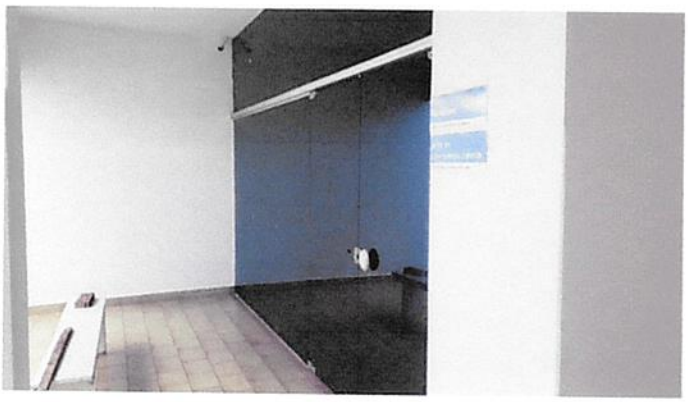
Tratam – se de um lote de terreno urbano formado pelo lote nº 04 da quadra nº 51, centro medindo 20,00 metros de frente por 45,00 metros da frente aos fundos, encerrando uma área de 900,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Av. 18 de junho, pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, com o lote nº 05; pelo lado esquerdo com o lote nº 03; e, pelos fundos com o lote nº 09, distando 40 metros da esquina formada pela Av. 18 de junho com a Rua Osvaldo Cruz, contendo um prédio em alvenaria com aproximadamente 216,45 metros quadrados utilizado, cobertura com telhas cerâmicas, piso cerâmico e forro de laje; um prédio em alvenaria com aproximadamente 134,15 metros quadrados utilizado como residência com telhas cerâmicas, forro de laje e piso cerâmicos; e, dois depósitos com 113,11 metros quadrados cobertos com telha de fibrocimento do tipo calhetão, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 463,00 metros quadrado.



IMOBILIÁRIA INTERNACIONAL
Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone(14) 3478-4022
Creci: 58.086







METODOLOGIA

IMOBILIÁRIA INTERNACIONAL
Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone(14) 3478-4022
Creci: 58.086

O método utilizado para esta avaliação foi o comparativo, no qual consiste comparar o imóvel avaliado com imóveis que estão a disposição no mercado, esses imóveis foram levantados através de pesquisa de mercado, que são:

Referencial 1: Terreno de 30 (trinta) metros por 42,00 (quarenta e dois) metros, totalizando 1260 m2 (um mil e duzentos e sessenta metros quadrados). Localizado na Av. 18 de junho, Centro de Bastos. Vendido por R$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Referencial 2: Um imóvel localizado na Rua Almirante Alexandrino, no Jardim América, com 10,00 metros de frente por 40,00 metros totalizando 400,00 metros quadrados está sendo vendido por R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

CONCEITO

Utilizaremos a ótica do comprador, porque o referencial 1 é o referencial que se localiza mais próximo ao imóvel avaliado.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Portanto temos:

Imóvel	Pontuação	% obtida quando comparado ao IP=1300
IA	1340	103,07
R1	1340	103.07

IMOBILIÁRIA INTERNACIONAL
Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone(14) 3478-4022
Creci: 58.086

R2	1290	99,23

Assim temos que a pontuação do referencial é de 103,07%, em valor monetário corresponde a R$ 793,65 (setecentos e noventa e tres reais e sessenta e cinco centavos) m2.

Consequentemente o imóvel em avaliação corresponde a 103,07% do imóvel chamado paradigma concluímos que o imóvel em avaliação tem o seu valor por metro quadrado de R$ 793,65 (setecentos e noventa e tres reais e sessenta e cinco centavos) multiplicando esse valor pelos 900 metros quadrados do terreno chegamos ao valor de R$ 714.285,00 (setecentos e quatorze mil duzentos e oitenta e cinco reais). Somando se os 463,00 metros quadrados da construção chegamos a R$ 412.763,09 (quatrocentos e doze mil setecentos e sessenta e tres reais e nove centavos), totalizando R$1.127.017,09 (um milhão cento e vinte e sete mil dezessete reais e nove centavos).

CONCLUSÃO

Realizamos as pesquisas de mercado ao que estabelece a ABNT e técnicas avaliatória de imóveis, consubstanciadas nas NBR`s números14653-2 que contribuem para formar a convicção do valor.

Concluímos assim que o valor do lote, objeto desta tem seu valor de R$1.127.017,09 (um milhão cento e vinte e sete mil dezessete reais e nove centavos).

IMOBILIÁRIA INTERNACIONAL
Av. Gaspar Ricardo, 733 – Centro – Bastos – SP
Fone(14) 3478-4022
Creci: 58.086

Trata – se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo da realidade do mercado, devendo – se prever, uma variação de até 10% devido aos interesses inerentes do mercado.

Bastos, 28 de abril de 2023.

LAERTE N. SHIDA
Creci: 58086

QUESITOS DO TERCEIRO HABILITADO PERÍCIA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1) Queira o Louvado esclarecer, detalhar a localização e característica do imóvel a ser avaliado e os seus proprietários.
R: um lote de terreno urbano formado pelo lote nº 04 da quadra nº 51, centro medindo 20,00 metros de frente por 45,00 metros da frente aos fundos, encerrando uma área de 900,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Av. 18 de junho, pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, com o lote nº 05; pelo lado esquerdo com o lote nº 03; e, pelos fundos com o lote nº 09, distando 40 metros da esquina formada pela Av. 18 de junho com a Rua Osvaldo Cruz, contendo um prédio em alvenaria com aproximadamente 216,45 metros quadrados utilizado, cobertura com telhas cerâmicas, piso cerâmico e forro de laje; um prédio em alvenaria com aproximadamente 134,15 metros quadrados utilizado como residência com telhas cerâmicas, forro de laje e piso cerâmicos; e, dois depósitos com 113,11 metros quadrados cobertos com telha de fibrocimento do tipo calhetão, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 463,00 metros quadrado. Proprietário é o espólio de Takeo Kimura.

2) Queira o Louvado informar, descrever e indicar área total do imóvel.
R: um lote de terreno urbano formado pelo lote nº 04 da quadra nº 51, centro medindo 20,00 metros de frente por 45,00 metros da frente aos fundos, encerrando uma área de 900,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a Av. 18 de junho, pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, com o lote nº 05; pelo lado esquerdo com o lote nº 03; e, pelos fundos com o lote nº 09, distando 40 metros da esquina formada pela Av. 18 de junho com a Rua Osvaldo Cruz, contendo um prédio em alvenaria com aproximadamente 216,45 metros quadrados utilizado, cobertura com telhas cerâmicas, piso cerâmico e forro de laje; um prédio em alvenaria com aproximadamente 134,15 metros quadrados utilizado como residência com telhas cerâmicas, forro de laje e piso cerâmicos; e, dois depósitos com 113,11 metros quadrados cobertos com telha de fibrocimento do tipo calhetão, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 463,00 metros quadrado.

3) Queira o Louvado informar, o tipo de edificação existente no imóvel, ou seja, se residencial ou comercial.
R: um prédio em alvenaria com aproximadamente 216,45 metros quadrados utilizado, cobertura com telhas cerâmicas, piso cerâmico e forro de laje; um prédio em alvenaria com aproximadamente 134,15 metros quadrados utilizado como residência com telhas cerâmicas, forro

de laje e piso cerâmicos; e, dois depósitos com 113,11 metros quadrados cobertos com telha de fibrocimento do tipo calhetão, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 463,00 metros quadrados. Hoje o prédio está alugado para prefeitura de Bastos sendo utilizado para comércio.

4) Considerando que pode ter ocorrido a demolição da edificação, queira o Louvado informar, caso o imóvel objeto da penhora, não possua edificação, se o mesmo encontrar em condições para construção ou se necessita de melhorias para tanto, bem assim, se é possível construção no imóvel, dadas suas características.

   R: O imóvel possui edificações, conforme fotos em anexo no laudo de avaliação

5) Queira o Louvado informar se há benfeitorias no imóvel e, em caso positivo: **(i)** no que consistem e, **(ii)** qual o seu valor.
   R: Um prédio em alvenaria com aproximadamente 216,45 metros quadrados utilizado, cobertura com telhas cerâmicas, piso cerâmico e forro de laje; um prédio em alvenaria com aproximadamente 134,15 metros quadrados utilizado como residência com telhas cerâmicas, forro de laje e piso cerâmicos; e, dois depósitos com 113,11 metros quadrados cobertos com telha de fibrocimento do tipo calhetão, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 463,00 metros quadrados. Valor: R$ 412.763,09 (quatrocentos e doze mil setecentos e sessenta e tres reais e nove centavos), totalizando R$1.127.017,09 (um milhão cento e vinte e sete mil dezessete reais e nove centavos).

6) Queira o Louvado exemplificar, se o caso, quais destinações de construção podem ser dadas ao imóvel.

   R: Pode ser usado tando para residência como comércio

7) Queira o Louvado informar caso o imóvel objeto da penhora, possua edificação, as características desta.
   R: Um prédio em alvenaria com aproximadamente 216,45 metros quadrados utilizado, cobertura com telhas cerâmicas, piso cerâmico e forro de laje; um prédio em alvenaria com aproximadamente 134,15 metros quadrados utilizado como residência com telhas cerâmicas, forro de laje e piso cerâmicos; e, dois depósitos com 113,11 metros quadrados cobertos com telha de fibrocimento do tipo calhetão, perfazendo uma área total construída de aproximadamente 463,00 metros quadrado

8) Queira o Louvado informar se o imóvel está localizado em área urbana, suburbana ou rural.
   R: Urbana

9) Queira o Louvado informar se o imóvel e, se o caso, eventual edificação, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerada de alto, médio ou baixo padrão.
R: médio

10) Queira o Louvado informar se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtudes de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.
R: O imóvel esta em boas condições.

11) Queira o Louvado informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes e para os mesmos fins do imóvel avaliado.
R: Sim

12) Queira o Louvado informar se existem fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.
R: Na cidade não há transporte público

13) Queira o Louvado informar minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.
R: O método utilizado para esta avaliação foi o comparativo, no qual consiste comparar o imóvel avaliado com imóveis que estão a disposição no mercado.

14) Queira o Louvado informar, o valor de mercado atual do imóvel para venda.
R: R$1.127.017,09 (um milhão cento e vinte e sete mil dezessete reais e nove centavos).

15) Queira o Louvado informar, o valor de m² do imóvel considerando sua localização, relevo etc.
R: R$ 1.252,24 (um mil duzentos e cinquenta e dois reais e vinte e quatro centavos) m2

16) Queira o Louvado informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou de dados frequentemente utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos etc.
R: Sim

17) Queira o Louvado informar tudo o mais, que achar necessário ao deslinde do presente feito.
R: Não tenho mais nada a informar.

Tabelas - Março 2023

Custos médios e índices, segundo as áreas geográficas, março 2023

Exportar...

Variável	Custo médio m² - moeda corrente	Custo médio m² - número-índice	Custo médio m² - variação percentual no mês	Custo médio m² - variação percentual no ano	Custo médio m² - variação percentual em doze meses
Unidade	Reais	Número-índice	%	%	%
Unidade Geográfica					
Brasil	1.689,13	845,57	0,20	0,59	9,06
Norte	1.726,36	860,15	0,04	1,69	11,30
Nordeste	1.569,86	847,86	0,51	0,60	8,03
Sudeste	1.741,96	833,89	-0,01	0,40	8,43
Sul	1.772,25	847,60	0,43	0,59	9,76
Centro-Oeste	1.727,96	882,10	-0,02	0,30	11,57
Rondônia	1.771,99	988,20	0,64	1,13	15,97
Acre	1.814,78	962,98	-0,08	0,81	10,09
Amazonas	1.726,21	845,04	0,27	2,82	14,47
Roraima	1.776,70	737,98	0,08	-0,15	11,36
Pará	1.706,51	818,30	-0,17	1,49	9,78
Amapá	1.646,97	799,92	0,06	2,00	8,33
Tocantins	1.763,67	927,30	0,01	1,47	10,05

Paraíba	1.601,47	885,53	0,69	0,63	9,51
Pernambuco	1.535,79	821,08	-0,32	-0,98	9,53
Alagoas	1.518,63	758,59	0,31	0,84	6,20
Sergipe	1.488,23	790,73	0,15	0,84	7,98
Bahia	1.608,47	851,49	1,68	1,42	5,55
Minas Gerais	1.637,79	901,21	-0,02	1,77	6,22
Espírito Santo	1.541,37	855,08	0,14	-0,18	7,23
Rio de Janeiro	1.836,58	836,97	-0,22	-0,08	8,55
São Paulo	1.782,86	805,16	0,07	-0,11	9,74
Paraná	1.754,70	839,08	0,79	1,14	9,78
Santa Catarina	1.906,27	1.032,20	0,00	-0,03	10,04
Rio Grande do Sul	1.672,52	759,07	0,26	0,29	9,33
Mato Grosso do Sul	1.670,96	785,99	-0,11	-0,16	10,05
Mato Grosso	1.772,09	1.010,89	-0,12	0,09	14,65
Goiás	1.687,75	891,43	-0,16	0,85	10,95
Distrito Federal	1.764,12	779,01	0,39	0,19	9,35

Séries de números-índices e variações percentuais de mão-de-obra e material, outubro 2022 - março 2023

Exportar...

Variável	Unidade	Período	outubro 2022	novembro 2022	dezembro 2022	janeiro 2023
Custo médio m² - componente material - moeda	Reais		1.000,36	1.000,47	1.001,20	1.000,94

IBGE

Custo médio m² - componente mão-de-obra - moeda corrente	Reais	675,10	677,49	678,05	683,51
Custo médio m² - componente material - número-índice	Número-índice	757,83	757,90	758,43	758,21
Custo médio m² - componente mão-de-obra - número-índice	Número-índice	1.065,39	1.069,11	1.069,97	1.078,64