ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Processo nº	**1001372-30.2016.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP**
Interessados	**Requerente: Rosa Ferreira de Lima – Requerido - Elizabete Leal**

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

Artur Eduardo Martins Ferreira, CRECI nº 52433, perito honrosamente nomeado nos autos acima referenciado, atendendo a carta de intimação datada de 15 de janeiro de 2.018, vem submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes, o Laudo de Avaliação do Imóvel localizado a Rua Tsutako Kakuda, nº 257, Jardim Vale Verde, Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo.

Aproveito a oportunidade para respeitosamente solicitar a Vossa Excelência que seja expedida a guia de levantamento dos honorários periciais já arbitrados e depositados, conforme consta nos autos, colocando-me a disposição deste E. Juízo de direito, para eventuais esclarecimentos, se necessários.

Nestes Termos,

P. Deferimento

Capão Bonito, SP, 01 de fevereiro de 2.018.

Artur Eduardo Martins Ferreira
CRECI nº. 52.433
CPF/MF nº. 930.788.118-91
RG nº. 9.427.519-1

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Rua Tsutako Kakuda, nº 257

Jardim Vale Verde
Capão Bonito – SP

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Índice

Anexo I..... Página 01
Anexo II – Resumo do IA..... Página 02
Anexo II – Metodologia..... Página 03
Anexo II – Conceito..... Página 05
Anexo II – Homogeneização dos Dados..... Página 06
Anexo II – Conclusão..... Página 07
Anexo III – Tabela de Ross – Heidecke..... Página 08
Anexo III – Boletim Econômico Sinduscon-SP..... Página 09
Anexo III – Ficha Cadastral Analítica..... Página 10

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO I

Processo:	**1001372-30.2016.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP**
Interessados:	**Requerente: Rosa Ferreira de Lima - Requerido: Elizabete Leal**
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Tsutako Kakuda nº 257, Bairro Jardim Vale Verde, Capão Bonito - SP
R_1 - Imóvel Referencial I	Rua Nicío França nº 48, Bairro Jardim Vale Verde, Capão Bonito – SP
R_2 - Imóvel Referencial II	Rua Coronel Ernestino nº 90, Vila São Judas Tadeu, Capão Bonito – SP.
R_3 - Imóvel Referencial III	Rua Antonio Messias de Freitas Nº 299, Bairro Jardim Vale Verde, Capão Bonito – SP

	IA	R1	R2	R3	IP
1 – FATOR TESTADA					
1.1 - Menor que 5 m					030
1.2 - De 5 a 10 m	X	X	X	X	090
1.3 - De 11 a 15 m					100*
1.4 - Superior a 15 m					120
2 – PROFUNDIDADE					
2.1 - Menor que 25 m	X	X	X	X	050
2.2 - De 25 a 30 m					100*
2.3 - Acima de 30 m					110
2.4 - Superior a 60 m					120
3 – MEDIDA DO IMÓVEL					
3.1 - Menor que 250 m^2	X	X	X	X	090
3.2 - De 250 a 300 m^2					100*
3.3 - Acima de 300 m^2					120
3.4 - Superior a 2.000 m^2					
4 – LOCALIZAÇÃO					
4.1 - Meio de quadra	X	X	X		100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes					120
4.3 - De esquina				X	110
4.4 - Com 2 esquinas					130
5 – NATUREZA TERRENO					
5.1 – Seco	X	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 0,50 m					080
6.1.2 - Superior a 0,50 m					070
6.1.3 - Superior a 1,50 m					060
6.2 – Plano					
6.2.1 - Nível do logradouro	X	X	X	X	100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50 m					090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m					080
6.2.4 - Superior a 1,00 m					070
6.3 – Acima do Logradouro					
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m					110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m					100
6.3.3 - Superior a 1,50 m					090
7 – REDE DE ÁGUA					
7.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100 m					090
7.3 - Há rede entre 100 a 300 m					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	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	X	100*
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet					090
9.3 - Cascalho					080
9.4 - Terra					070
10 – REDE DE ESGOTO					
10.1 - Há em frente	X	X	X	X	100*
10.2 - Há nos próximos 100 m					080
10.3 - Há superior a 100 m					070
10.4 - Não há					060

	IA	R1	R2	R3	IP
11 – CALÇADA / PASSEIO					
11.1 - Existe em boas condições	X	X	X	X	100*
11.2 - Existe em más condições					090
11.3 - Não existe					080
12 – REDE TELEFÔNICA FIXA					
12.1 - Existe disponível	X	X	X	X	100*
12.2 - Existe não disponível					090
12.3 - Não existe					080
13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO					
13.1 - Existe em frente					100*
13.2 - Disponível dentro de 100m					090
13.3 - Disponível dentro de 400m					080
13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem	X	X	X	X	070

14 – LOCAL DO TERRENO					Pontuação	
14.1 - Nobre					Paradigma =1300=100%	
14.2 - Comercial					IA	1200
14.3 - Classe Média					R1	1200
14.4 - Pobre	X	X	X	X	R2	1200
14.5 – Ruim					R3	1210

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

15	PADRÃO/CONST. Baixo	Médio	Alto	CONSERVAÇÃO TAB. ROSS-HEIDECKE	m^2 Terreno	m^2 Construção	Valor da Venda
IA	X			26 E	125,00	101,90	
R1	X			26 E	125,00	103,60	R$ 110.000,00
R2	X			26 E	200,00	70,00	R$ 180.000,00
R3	X			26 E	200,00	80,00	R$ 165.000,00
Valor Médio do m^2 do Terreno na Região:						**569,01**	

16 – Custo de Reposição/Reprodução da Construção Existente

O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:

	Valor do m^2 (R$) com base no SINDUSCON – SP. 12.2017.			
PADRÃO	**IA**	**R1**	**R2**	**R3**
Baixo	830,35	830,35	830,35	830,35
Médio				
Alto				

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

	PADRÃO m^2				
Imóvel	**Baixo**	**Médio**	**Alto**	**m^2 Construção x Custo**	
IA	830,35			R$ 84.612,67	b
R1	830,35			R$ 86.024,26	b
R2	830,35			R$ 58.124,50	b
R3	830,35			R$ 66.428,00	b

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

		IA (R$)	**R1** (R$)	**R2** (R$)	**R3** (R$)
a	Idade aprox. construção	26 anos	26 anos	26 anos	26 anos
b	Venda Imóvel Global		**110.000,00**	**180.000,00**	**165.000,00**
c	Custo Repos./ Reprod.	**84.612,67**	**86.024,26**	**58.124,50**	**66.428,00**
d	Const Deprec/AnexoIII	**-31,50%**	**-31,50%**	**-31,50%**	**-31,50%**
e	Benfeitorias Ajustadas	**57.959,68**	**58.926,62**	**39.815,29**	**45.503,18**
f	Valor do terreno		**51.073,38**	**140.184,71**	**119.496,82**
	Valor m^2 do Terreno		**408,59**	**700,93**	**597,49**

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

NOTA : Vide Anexo II – Continuação, Conclusão e Laudo.
Vide Anexo III – Tabela de Ross Heidecke

Artur Eduardo Martins Ferreira
CRECI 52.433

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Processo nº	**1001372-30.2016.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP**
Interessados	**Requerente: Rosa Ferreira de Lima – Requerido: Elizabete Leal**
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Tsutako Kakuda nº 257, Bairro Jardim Vale Verde, Capão Bonito - SP.
R_1 - Imóvel Referencial I	Rua Nicío França nº 48, Bairro Jardim Vale Verde, Capão Bonito – SP.
R_2 - Imóvel Referencial II	Rua Coronel Ernestino nº 90, Vila São Judas Tadeu, Capão Bonito – SP.
R_3 - Imóvel Referencial III	Rua Antonio Messias de Freitas Nº 299, Bairro Jardim Vale Verde, Capão Bonito – SP

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

IA - Trata-se um imóvel designado como residencial, situado a Rua Tsutako Kakuda, nº 257, Bairro Jardim Vale Verde, Município de Capão Bonito Estado de São Paulo, via dotada de todos os melhoramentos públicos, cadastrada no Imposto Territorial e Predial Urbano sob o nº 01.02.090.0006.001 com uma área total de terreno de 125,00 m² com uma área construída de 101,90 m² não averbada, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito Estado de São Paulo sob a Matrícula nº 13.473 referida.

Conforme diligencias no Imóvel em Avaliação este perito constatou que existe uma edificação, sendo uma construção, construída em alvenaria, com cobertura de telhas, tipo romana, contendo dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, garagem perfazendo uma área total de 101,90 m² (cento e um e noventa centímetros de metro quadrados), não averbada junto a Matricula do Imóvel, cadastrada junto à municipalidade conforme segue em anexo Ficha Cadastral Analítica da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Capão Bonito, São Paulo.

Foto 01 – Fachada IA

Foto 02 – Vista Logradouro lado esquerdo.

Foto 03 – Vista Logradouro lado direito.

Foto 04 – Vista Logradouro lado direito

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Foto 05 – Google 23º59'27.22"S 48º21'12.26"O

METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO** com aplicação direta, considerando não necessariamente imóveis à venda ou vendidos recentemente, mas sim, o valor que viabilize a liquidez deste imóvel no entendimento das Fontes de Consultas (FC) identificadas no Anexo I, no caso, Corretores de Imóveis ou Imobiliárias com reconhecida experiência no mercado imobiliário, para posterior tratamento dessas informações na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

Identificamos no mercado imobiliário, três imóveis que se aproximassem do perfil do **IA,** e identificamos os seguintes chamados neste trabalho de **Imóveis Referencias (R1, R2 e R3):**

Imóvel Referencial I – R_1	
Anunciada a venda pelo proprietário:	
Endereço: Rua Nicío França Nº 48 – Jardim Vale Verde Capão Bonito - SP	
Telefone: 15 – 99871.4290	Contato proprietário: Mauro Prudente de Queiroz

Imóvel Referencial 01 - Trata-se de um terreno com as mesmas características, sito a Rua Nicío França Nº 48, localizada no Bairro Jardim Vale Verde do Município de Capão Bonito Estado de São Paulo, cuja via é dotada de todos os melhoramentos públicos, com um terreno de 125 m² com área aproximada construída de 103,60 m². Imóvel anunciado a venda pelo valor de **R$ 110.000,00**

Foto 06 – Fachada R1

Foto 07– Vista Logradouro lado direito.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Foto 08 – Vista Logradouro lado esquerdo.

Foto 09 - Google 23º59'35.65"S / 48º21'12.37" O

Imóvel Referencial II – R_2

Anunciado pela Imobiliária: Corretora Caciacarro

Endereço: Rua Coronel Ernestino nº 90, Vila São Judas Tadeu, Capão Bonito – SP.

Telefone: (15) 3542.1060 Contatos: Corretora Caciacarro

Imóvel Referencial 02 trata-se de uma residência localizada a Rua Coronel Ernestino, nº 90, Vila São Judas Tadeu, Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo, cuja via é dotada de todos os melhoramentos públicos, com uma área de terreno com 192 m² e uma área construída aproximada de 70 m² anunciada à venda pela Corretora Caciacarro pelo valor de **R$ 180.000,00**

Foto 10 – Fachada R2

Foto 11 – Vista Logradouro lado direito.

Foto 12 – Vista Logradouro lado esquerdo.

Foto 13 – Google 24º00'00.55" S 48º21'10.09" O

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Imóvel Referencial III – R_3

A venda pela Imobiliária Bem Morar:

Endereço: Rua Antonio Messias de Freitas Nº 299, Jardim Vale Verde Capão Bonito – SP.

Telefone: (15) 3542.1418 Contato: João Matarazzo Filho

Imóvel Referencial 03 trata-se de uma residência, localizado a Rua Antonio Messias de Freitas, nº 299, Jardim Vale Verde, Município de Capão Bonito Estado de São Paulo, via dotada de todos os melhoramentos públicos, com um terreno de 200 m² e uma área construída aproximada de 80 m² a venda pelo valor de **R$ 165.000,00.**

Foto 14 – Fachada R3

Foto 15 – Vista Logradouro lado Esquerdo.

Foto 16 – Vista Logradouro lado direito.

Foto 17 - Google 23º59'36.02"S 48º21'08.05 O

CONCEITO

Os dados até aqui levantados serão homogeneizados a seguir, onde o imóvel avaliando é comparado ao Imóvel Paradigma (IP) e o INDICE DE LIQUIEZ atribuída por cada uma das Fontes de Consultas (FC) reflete de 80,00 a 100,00 a possibilidade de liquidez considerando o valor de mercado atribuído bem como o atual comportamento mercadológico e o produto.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme **Anexo I**, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético ***Imóvel Paradigma***, assim se representam suas virtudes e seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma 1300 pontos = 100%	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação/1300%=x%
IA		1200	92,31 %
R_1		1200	92,31%
R_2		1200	92,31%
R_3		1210	93,08%

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

% Representativa = $\frac{\%R_1\ 92,31 + \%R_2\ 92,31 + \%R_3\ 93,08}{3}$ = 92,57 % Média

R$/m^2 do imóvel = $\frac{R\$/m^2\ R_1\ 408,59 + R\$/m^2\ R_2\ 700,93 + R\$/m^2\ R_3\ 597,49}{3}$ = R$ 387,31 /m^2 Médio

Logo, o ***Imóvel Paradigma*** corresponde a: **R$ 387,31 / m^2 Médio / 92.57 % Média = R$ 569,01** (=100%)

Se o **IA** representa 92,31 % quando comparado ao hipotético ***Imóvel Paradigma***, e se temos que os 100% deste ***paradigma*** é igual a **R$ 569,01**, então, o valor do m^2 do **Imóvel Avaliando (IA)** é 92,57 % da porcentagem total do ***Imóvel Paradigma*** (100%), ou seja:

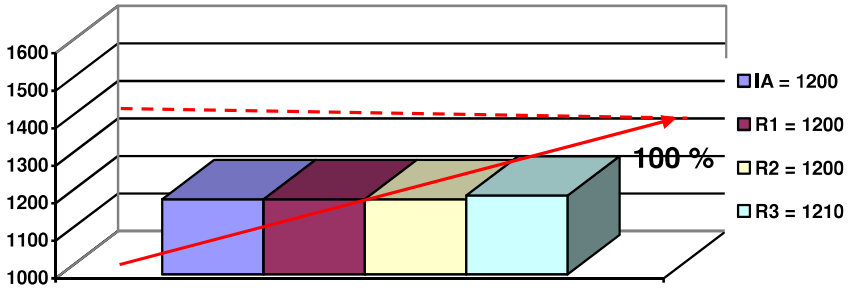
R$ 569,01 (valor do m^2 do IP) **x 92,31 %** (% Repres. do IA) **= R$ 525,26 m^2 do IA**

Que multiplicado pela área total 125,00 m^2 que o **IA** possui, nos fornece seu valor de terra, que é igual a **R$ 65.657,50 (Sessenta e cinco mil seiscentos cinqüenta e sete reais e cinqüenta centavos).**

Finalmente, o valor do terreno, somado às benfeitorias já identificadas no ***Anexo I*** – campo 17 - **IA/d**, devidamente ajustadas, no valor de **R$ 57.690,53**, concluímos que o **Imóvel Avaliando** tem seu **valor global** aproximado de **R$ 123.348,03 (Cento e vinte três mil trezentos quarenta e oito reais e três centavos).**

GRÁFICOS DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA

(Ideal Perfeito = 1300 pontos = 0)



ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado, no caso, profissionais de respeitável atuação no ramo imobiliário, que expressaram um valor cada um em sua convicção que viabilize a liquidez deste imóvel informando ainda em que grau em função do atual comportamento mercadológico. A vistoria ao imóvel avaliando se deu segundo previsto na NBR 14.653 da ABNT e aplicado fatores de transposição, consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como a do CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações de Imóveis.

Trata-se de uma avaliação expedita/técnica que se louva em informações obtidas junto aos profissionais do mercado imobiliário.

Concluo que o imóvel ora avaliado, objeto deste trabalho, tem seu **valor global** aproximado de **R$ 123.348,03 (Cento e vinte três mil trezentos quarenta e oito reais e três centavos).**

Capão Bonito, SP 01 de fevereiro de 2.018.

Artur Eduardo Martins Ferreira
CRECI nº 52.433
CPF/MF nº 930.788.118-91
RG nº 9.427.519

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Processo nº	**1001372-30.2016.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP**
Interessados	**Rosa Ferreira de Lima e Elizabete Leal**

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

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

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo
B = Entre Novo e Regular
E = Reparos Simples
F = Entre Reparos Simples e Importantes

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO III

C = Regular **G = Reparos Importantes**
D = Entre Regular e Reparos Simples **H = Reformas de Grande Porte**

Setor de Economia

SindusCon SP
#novosindusconsp

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) 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, dezembro de 2017 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	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.326,79	0,14
GI	689,06	0,30

(*) 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

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 52.433
Rua Nove de Julho nº 210 E - Centro
CEP 18300-050 - Capão Bonito/SP - Tel. / Fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO III

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPAO BONITO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DIVISÃO DE RENDAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 266/2018

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Exercício: 2018

Cadastro: 4474
Inscrição Cadastral:01.02.090.0006.001
Endereço: RUATSUTAKO KAKUDA 257
Bairro: JD VALE VERDE
Cidade: Capão Bonito / SP **Cep:** 18300-900
Quadra: E / **Lote:** 01
Complemento:
Proprietário: ANTONIO RICARDO BISPO

Area do Terreno: 125,0000
Area Total Construida: 101,9000
Valor Territorial: 1.755,74
Valor Predial: 17.065,03
Valor do Imovel: 18.820,77

Certidão do Exercício Corrente: 2018

Capão Bonito, terça-feira, 30 de janeiro de 2018 às 08:56
Certidão emitida em conformidade com o Decreto número: 11.912/2009 de 06/05/2009.

A veracidade desta certidão esta condicionada a verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://portalweb.sistemas4r.com.br/prefeitura/capaobonito.

PEQAYLBS266/2018
30/01/2018 08:56:55
A validade desta certidão se aplica ao exercício corrente.